

Memorando Nro. COOPPOT-030-2025
Machachi, 14 de noviembre de 2025

PARA: Tnlgo. Wilson Rodríguez
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DE: Tnlgo. Jorge Carpio
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ASUNTO: Entrega del INFORME Nro. 011-COOPPOT-2025-I

El presente tiene como finalidad remitir el INFORME Nro. 011-COOPPOT-2025-I, de 14 de noviembre de 2025, suscrito por la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, respecto al "Proceso de declaratoria de bien mostrenco-Cementerio de Aloasi, identificado con clave catastral Nro. 1703520103035002000", dando cumplimiento al MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-404-MI, de 31 de octubre de 2025, suscrito por la Abg. Katerine Baquero A., Secretaria General, Secretaria General, para su tratamiento por parte del Concejo Municipal.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

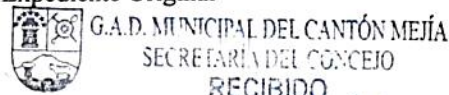


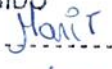
Tnlgo. Jorge Carpio
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**



Adjunto:

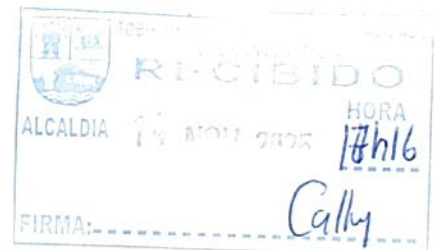
1. INFORME Nro. 011-COOPPOT-2025-I
2. Expediente Original



RECIBIDO POR:  17 NOV 2025

FECHA: _____ HORA: 8h30

FIRMA: 



Sala de
Concejales



Machachi, 14 de noviembre de 2025

INFORME DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Proceso de declaratoria de bien mostrenco – Cementerio de Aloasí, identificado con clave catastral Nro. 1703520103035002000.

1. ANTECEDENTES. –

- 1.1. Mediante Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315-M, de fecha 05 de agosto de 2025 (ANEXO 1), el señor Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, en su calidad de Alcalde y máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dispuso a esta Procuraduría Síndica, así como a diversas dependencias municipales la ejecución coordinada de las gestiones administrativas, técnicas y jurídicas necesarias para viabilizar el proceso de legalización del inmueble que alberga el Cementerio de Aloasí, esto en virtud de no contar con escrituras de propiedad a favor del G.A.D.
- 1.2. Mediante Memorando Nro. GADMCM-OBRA-2025-0729-M, de fecha 21 de agosto de 2025 (ANEXO 2), el Ing. Diego Loachamín Chano, en su calidad de Director de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón Mejía, remitió a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros el levantamiento topográfico del predio identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000. Insumo con el cual se realiza la delimitación técnica del inmueble y la verificación de sus linderos, superficie y demás características físicas del mismo.
- 1.3. Mediante Memorando Nro. 2025-0560-DGAYC, e Informe Técnico Nro. 2025-215-DGAYC, (ANEXO 3), documentos de fecha 22 de agosto de 2025 la Mgs. Stefanny Pillajo, en su calidad de Directora de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía realizó el análisis técnico correspondiente al predio donde se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasí. El análisis incluye el avalúo del predio, el ajuste cartográfico respectivo, la especificación del manejo catastral del mencionado inmueble, así como el certificado de búsqueda de propiedad que se adjunta para respaldo.
- 1.4. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-1056-MI, de fecha 15 de agosto de 2025 (ANEXO 4), el Arq. Johnny Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial del GAD Municipal del Cantón Mejía, remitió el Informe Técnico Nro. DIPLAT-IT-073-2025, en el cual se detalla el estado físico, urbanístico y normativo del predio donde se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasí. Asimismo, se adjunta el Informe Predial de Regulación del Uso del Suelo (I.P.R.U.S.) Nro. 5442. Dicho documento permite verificar la situación actual del inmueble en lo relativo a su ocupación, zonificación y compatibilidad del uso del suelo, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.





- 1.5. Mediante Memorando Nro. 0662-GADMCM-DADM-2025, de fecha 10 de septiembre de 2025 (ANEXO 5), la Lcda. Cecilia Quiroz, Directora Administrativa del GAD Municipal del Cantón Mejía, remite el informe detallado sobre la administración, uso institucional, conservación y estado físico del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, en el que se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasí.

2. BASE LEGAL. –

2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

- **Art. 66.-** *Se reconoce y garantizará a las personas:*

“26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”.

- **Art. 226.-** *“Las instituciones del Estado sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y la personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley”.*

- **Art. 227.-** *La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.*

- **Art. 238.-** *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.*

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”

- **Art. 321.-** *El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.*

2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD.

- **Art. 5.-** *Autonomía. - “La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin*





intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional”.

- **Art. 414.- Patrimonio.** - *“Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado.*
- **Art. 415.- Clases de bienes.** *“Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.*

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público”.

- **Art. 419.- Bienes de dominio privado.** - *“Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.*

Constituyen bienes del dominio privado:

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”.

- **Art. 435.- Uso de bienes de dominio privado.** - *“Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.”*
- **Art. 481 inciso quinto, determina**

“Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos”.

2.3. CÓDIGO CIVIL:

- **Art. 599.-** *El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social*
- **Art. 605.-** *“Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.”*





- **Art. 622.-** *“Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por derecho internacional”.*
- **Art. 603.-** *Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*
- **Art. 605.-** *Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño*

2.4. ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y O VACANTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA.

- **Art. 1.- OBJETO.** - *“Legalizar la tenencia de la tierra de poseionarios de los terrenos categorizados como bienes mostrencos y/o vacantes, ubicados en las zonas urbanas y suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía”.*
- **Art. 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - *“La presente Ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del Cantón Mejía, y suelo rural de expansión del Cantón Mejía, de acuerdo a la zonificación actualizada en el Plan de Ordenamiento Territorial”.*
- **Art. 4.- LA POSESIÓN.** - *“Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo; o bien por otra persona en su lugar y a su nombre”.*
- **Art. 5.- BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO.** - *“Se entenderá como tales los señalados en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.*
- **Art. 6.- EL GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.** *“Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado que no han tenido un uso específico que permita revertirse para el desarrollo del Cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida”.*
- **Art. 10.- LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.** - *“Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha.*
- **Art. 11.- LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.** - *“Informará en un plazo máximo de 15 días, si el bien inmueble se encuentra en zona urbana o suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía.”*
- **Art. 12.- PROCURADURÍA SINDICA.** - *“Con los informes precedentes en un plazo de 15 días, emitirá el informe jurídico.”*





- **Art. 13.- PUBLICACIÓN.** - *“Una vez culminado el trámite administrativo se publicará por tres veces, mediante cinco días hábiles, a través de la página WEB del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en lugares visibles, determinándose las características, descripciones y/o localización del predio que se va a proceder a su venta.*
- **Art. 14.- NOTIFICACIÓN.** - *Receptados los informes y no se tuvieron reclamos de oposición debidamente justificados, se notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días laborables, podrá pedir aclaración, ampliación o impugnación que considere pertinente.*
En el caso de que la oposición haya sido favorablemente justificada, la solicitud del poseionario no tendrá ningún efecto, y en su lugar, se corregirá el catastro y se notificará al señor Registrador de la Propiedad.”
- **Art. 15.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJO.** - *“Con la documentación habilitante, el Alcalde (sa), pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, el cual conocerá y resolverá sobre el bien inmueble”.*

3. ANÁLISIS Y DESARROLLO

- 3.1. Para efectos de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenanza antes referida, se presenta a continuación un cuadro de constatación que permite, de forma sistemática, establecer si el bien inmueble en cuestión satisface los requisitos y condiciones previstos para su legalización. Este análisis constituye una herramienta técnica-administrativa que sustenta la validez del procedimiento y asegura su conformidad con el ordenamiento legal vigente.

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA		
ARTÍCULOS	DIRECCIONES RESPONSABLES	CUMPLIMIENTO
Art. 10	LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.- “Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha	Informe Técnico Nro. 2025-215-DGAYC, de fecha 22 de agosto de 2025



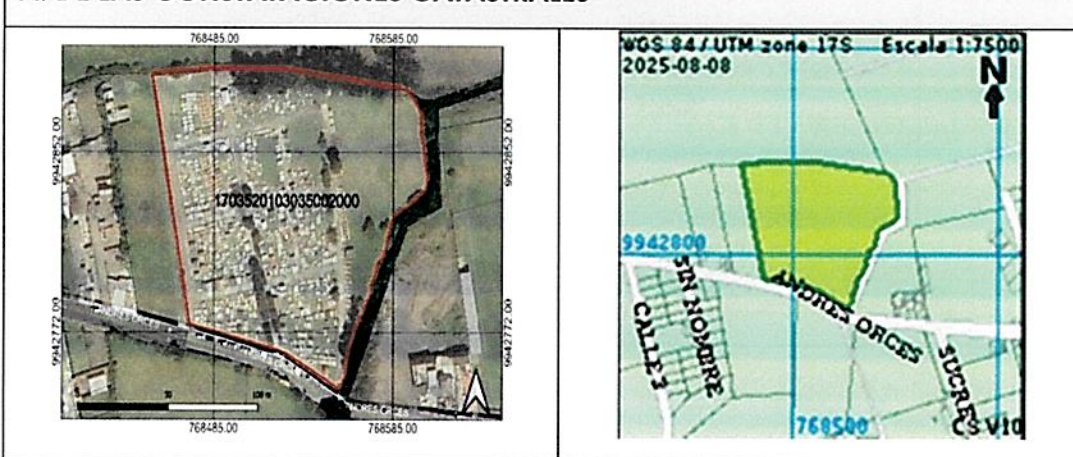


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Art. 11	LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.- <i>"Informará en un plazo máximo de 15 días, si el bien inmueble se encuentra en zona urbana o suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía."</i>	Informe Nro. DIPLAT-IT-073-2025, de fecha 15 de agosto de 2025
Art. 12	PROCURADURÍA SINDICA. - <i>"Con los informes precedentes en un plazo de 15 días, emitirá el informe jurídico."</i>	Informe Jurídico 038-PS-2025, de fecha 29 de septiembre de 2025

- 3.2. Del análisis previo y bajo la revisión de los documentos que obran del expediente administrativo se desprende que el proceso de regularización del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. **1703520103035002000**, en el cual se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasí, ha observado las etapas sustanciales del procedimiento previsto en la normativa aplicable, cumpliendo hasta la presente fase de valoración jurídica conforme a la Ordenanza local vigente. No obstante, para garantizar la culminación válida y eficaz del proceso de legalización, es indispensable continuar con las siguientes fases establecidas por la normativa municipal, entre ellas la publicación oficial y las notificaciones correspondientes, que constituyen actos necesarios para la plena oponibilidad del procedimiento y la consolidación jurídica del dominio público.
- 3.3. Con el fin de reforzar la pertinencia y legitimidad del proceso de regularización, es fundamental destacar que este se sustenta en una serie de insumos técnicos y jurídicos emitidos por las distintas dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Estos documentos constituyen elementos de prueba fundamentales que acreditan tanto la situación fáctica como la legalidad del procedimiento, y proporcionan la base objetiva para la toma de la decisión de regularización. A continuación, se detallan dichos informes como constancia del sustento técnico del presente caso:

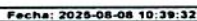
A. DE LAS CONSTATAIONES CATASTRALES





INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



I.P.R.U.S. # 6442

INFORMACIÓN PREDIAL	
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1760003760001
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA



DATOS DEL PREDIO	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

Numero Predio:	63391
Clave catastral:	1703520103035002000
Clave catastral anterior:	5203031010
En derechos y acciones:	NO
Propiedad horizontal:	NO
Area según escritura:	0.00 m2
Area gráfica:	15.238. 15 m2
Frente del predio:	89.05 m
Tiene construcción:	NO
Parroquia:	ALOASI
Barrio/Sector:	CENTRO

VIAS

Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES	ANDRES ORCES	12.00	6m del eje de la via	1.50

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN
Zona: R1-D-293-80
Lote mínimo: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
COS PB: 80.00 %
COS TOTAL: 240.00 %
Forma de ocupación del suelo: (D) SOBRE LINEA DE FABRICA

PISOS
Altura máxima: 12 m
Número de pisos: 3

RETIROS
 Frontal: 0 m
 Lateral 1: 0 m
 Lateral 2: 0 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

PIT72_U

PT 7.2.0			
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO NO RESERVADO	DESARROLLO	RESIDENCIAL

Usos específicos*

Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos prohibidos
R1	R2, UM1, SSE1, SSE2, SSE3, SSC1, SSC2, SSE2, SSE2, SSB1, SSB2, SSD1, SSD2, SPG1, SPAT1, SPA2, SPA3, SPFF1, SPF1, SPAP1, SPAP2, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, H, PRI, R3	I1, SSE4, SSC3, SSC4, SSS3, SSS4, SSD3A, SSD3B, SSD4A, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPG3, SPF2, SPF2, SP73A, SP11, SPAP3, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CH, C12, C13, C14, C15, CE6, CSA1, CSA2, CSA4, CSA5, ATU1, ATU2, CN	UM2, I2, I3A, I3B, I4, SSB3, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG4, SPF3, SP73B, SP74, SP12, SP13, SP4, SPF1, SP2A, SP2B, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CSA3, TAC1, TAC2, TAC3, TAC4, AY1, AY2, AP1, AP2, APS, APA, AC11, AC12, F1, F2, INV, AM, TUM, PREF, PCO, PEH, ACUS

* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO

SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUNC) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: (D) DESARROLLO

USO GENERAL: (R1) RESIDENCIAL

COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Red Pública	ALCANTARILLADO:	Red Separada
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Tiene Red Publica	OTROS:	No tiene

OBSERVACIONES

TIPO	NOMBRE	OBSERVACIÓN
		DENTRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL QUE DEBERÁ SER TOMADA EN CUENTA PARA CUALQUIER TRÁMITE POSTERIOR

OBSERVACIONES

PARA LOS FINES QUE PERSIGUE EL PROPIETARIO DEBERÁ CONSIDERAR TODAS LAS AFECTACIONES POSIBLES DEL PREDIO ACTUAL, QUE NO ESTEN CONSIDERADAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

Fecha	Fecha	Grupo	Grupo Contable	Código de bienes	Nombre
-------	-------	-------	----------------	------------------	--------

...	23/10/2024	23/10/2024	Maquinaria y Equipos	Bienes de Administración	201011	tablero bifásico 8 ESPACIOS nel din con medidor en local
...	30/12/2008	30/12/2008	Terrenos	Bienes de Administración	01011	TERRENO - 520103110101, CEMENTEREO DE ALGA SI, UBICADO EN LA PARROQUIA DE ALGA SI, SECTOR CENTRO, CALLE ANDRÉS CRICES Y PASAJE SIN NOMBRE. SUPERFICIE (500215 M2)
...	11/04/2013	11/04/2013	Equipos de Computación	Bienes de Administración	101011	MONITOR - MONITOR SAMSUNG 22"

- LINDFROS Y DIMENSIONES AJUSTADAS

1703520103035002000





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Norte	Graetzer Peñafiel Klaus Nicolas, en 142.29 m
Sur	Calle Andrés Orces en 89.05 m
Este	Cortez Centeno Rosa Elvira en 14.05 m y Borde superior de quebrada en 139.60 m
Oeste	Tapia Tapia Elvia Raquel en 112.70 m
Superficie total: 15.238,15 m2	

- 3.4. Finalmente, el elemento esencial que sustenta la legitimidad del presente proceso de regularización se encuentra en el **certificado de búsqueda** emitido por el Registrador de la Propiedad, documento identificado con el Nro. CPR. 7145 de fecha 19 de agosto de 2025. Este instrumento público constituye prueba documental idónea que valida la calidad de bien mostrenco del inmueble objeto de análisis, al constatar formalmente la inexistencia de titular registrado en favor de persona natural o jurídica alguna.

Dicho certificado no solo cumple una función declarativa dentro del procedimiento, sino que además opera como presupuesto habilitante para que la administración pública —en este caso, el Gobierno Autónomo Descentralizado competente— pueda ejercer sus atribuciones en materia de incorporación de bienes sin dueño conocido al patrimonio estatal. En este sentido, el documento adquiere especial relevancia al configurar un elemento de prueba esencial que respalda jurídicamente la actuación administrativa y evita futuras controversias sobre la titularidad del bien.

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA

Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy):

12-08-2025

CRP Nro. 7145

Referencia:

El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil, vista la petición precedente en forma legal, CERTIFICA: Que revisados los índices de los Registros de la Propiedad de esta Oficina, predio signado con clave catastral Nro.1703520103035002000, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Aloasí (Cementerio parroquial) el mismo que se encuentra catastrado a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, no se halla inscripción alguna en este Cantón.- Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.



Sala de
Concejales



4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

- 4.1. En Sesión Ordinaria de la COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, realizada el lunes 10 de noviembre de 2025, a las 09h00, en la Sala de Concejales, convocada con Memorando Nro. COOPPOT-029-2025, de 06 de noviembre de 2025, con la asistencia de los señores Concejales: Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, Mgs. María Fernanda Cornejo, Vicepresidenta de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, Ing. Vicente Ludeña, Vocal de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, Mgs. Wilson Castillo y Sr. Patricio Ruiz, así como también asistieron: Mgtr. Israel Enríquez, Procurador Síndico (E), Abg. Jean Jaramillo, Delegado de Procuraduría Síndica, Ing. Diego Loachamin, Director de Obras Públicas, Mgs. Stefanny Pillajo, Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, Arq. Mireya Caiza, Delegada del Arq. Johnny Gamboa, Director de Planificación Territorial, Lcda. Cecilia Quiroz, Directora Administrativa; y, Lcda. Norita Maldonado, Secretaria de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial.
- 4.2. *Como punto número dos, se realizó el “Análisis y Resolución del MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-404-MI, de 31 de octubre de 2025, suscrito por la Abg. Katherine Baquero A., Secretaria General, que contiene la sumilla inserta del señor Alcalde, en el MEMORANDO N° 130-PS-NOT-2025 de 30 de octubre de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Síndico (E), referente al “Proceso de declaratoria de bien mostrenco – Cementerio de Aloasí, identificado con clave catastral Nro. 1703520103035002000”.*

En la que los integrantes de la Comisión y los asistentes, observaron lo siguiente:

- Acogiendo los informes de las Direcciones de Obras Públicas, Planificación Territorial, Geomática, Avalúos y Catastros; Administrativa e Informe Jurídico, esta Comisión sugiere se elabore el informe favorable al “Proceso de declaratoria de bien mostrenco - Cementerio de Aloasí, identificado con clave catastral Nro. 1703520103035002000”.

5. CONCLUSIÓN:

De acuerdo a los informes de las Direcciones de: Obras Públicas, Planificación Territorial, Geomática, Avalúos y Catastros; Administrativa e Informe Jurídico (INFORME N° 038-PS-2025, de fecha 29 de septiembre de 2025), suscrito por el Mgs. Israel Alejandro





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Enríquez Escobar, Procurador Sindico (E), la **COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, por unanimidad, **RESOLVIÓ** emitir **INFORME FAVORABLE** al “Proceso de declaratoria de bien mostrenco – Cementerio de Aloasí, identificado con clave catastral Nro. 1703520103035002000”.

6. RECOMENDACIÓN:

Por los antecedentes, base legal, análisis y razonamiento, conclusión, expuestas la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, por unanimidad, sugiere lo siguiente:

- 6.1. Solicitar al señor Alcalde poner en conocimiento del Concejo Municipal, el presente informe.
- 6.2. Autorizar el “*Proceso de declaratoria de bien mostrenco – Cementerio de Aloasí, identificado con clave catastral Nro. 1703520103035002000*”.

Atentamente,
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE



Mgs. María Fernanda Cornejo
VICEPRESIDENTE



Ing. Vicente Ludeña
VOCAL





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-404-MI

Machachi, 31 de octubre de 2025.

PARA: Tlgo. Jorge Carpio.
**PRESIDENTE DE LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ASUNTO: Se remite el Memorando Nro. 130-PS-NOT-2025, de fecha 30 de octubre de 2025.

En atención a la sumilla inserta del Sr. Alcalde en el Memorando Nro. 130-PS-NOT-2025, de fecha 30 de octubre de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Enríquez Procurador Sindico (e); referente al "*Proceso de declaratoria de bien mostrenco-Cementerio de Aloasí*"; cúmpleme poner en conocimiento a la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial para su respectivo análisis y tratamiento.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Abg. Katerine Baquero A.
**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**



31 OCT 2025

HORA 16:00

RECIBIDO

FIRMA

e Jusbel P.

Adjunto:

Memorando Nro. 130-PS-NOT-2025 y sus documentos de respaldo

MEMORANDO N° 130-PS-NOT-2025

PARA: Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DE: Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)

FECHA: Machachi, 30 de octubre de 2025.

ASUNTO: **NOTIFICACION** - Proceso de declaratoria de bien mostrenco -
Cementerio de Aloasí -

1. ANTECEDENTES DOCUMENTALES

- 1.1. Mediante Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315-M, de fecha 05 de agosto de 2025 (**ANEXO 1**), el señor Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, en su calidad de Alcalde y máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dispuso a esta Procuraduría Síndica, así como a diversas dependencias municipales la ejecución coordinada de las gestiones administrativas, técnicas y jurídicas necesarias para viabilizar el proceso de legalización del inmueble que alberga el Cementerio de Aloasí, esto en virtud de no contar con escrituras de propiedad a favor del G.A.D.
- 1.2. Mediante Memorando Nro. GADMCM-OBRA-2025-0729-M, de fecha 21 de agosto de 2025 (**ANEXO 2**), el Ing. Diego Loachamín Chano, en su calidad de Director de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón Mejía, remitió a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros el levantamiento topográfico del predio identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000. Insumo con el cual se realiza la delimitación técnica del inmueble y la verificación de sus linderos, superficie y demás características físicas del mismo.
- 1.3. Mediante Memorando Nro. 2025-0560-DGAYC, e Informe Técnico No. 2025-215-DGAYC, (**ANEXO 3**), documentos de fecha 22 de agosto de 2025 la Mgs. Stefanny Pillajo, en su calidad de Directora de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía realizó el análisis técnico correspondiente al predio donde se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasí. El análisis incluye el avalúo del predio, el ajuste cartográfico respectivo, la especificación del manejo catastral del mencionado inmueble, así como el certificado de búsqueda de propiedad que se adjunta para respaldo.

SECRETARÍA DEL CONCEJO
RECIBIDO
RECIBIDO POR: *Marit*
FECHA: 31 OCT 2025
FIRMA: *Joh3s*

RECIBIDO
ALCALDIA 30 OCT 2025
FIRMA: *Manel*



- 1.4. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-1056-MI, de fecha 15 de agosto de 2025 (**ANEXO 4**), el Arq. Johnny Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial del GAD Municipal del Cantón Mejía, remitió el Informe Técnico Nro. DIPLAT-IT-073-2025, en el cual se detalla el estado físico, urbanístico y normativo del predio donde se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasí. Asimismo, se adjunta el Informe Predial de Regulación del Uso del Suelo (I.P.R.U.S.) Nro. 5442. Dicho documento permite verificar la situación actual del inmueble en lo relativo a su ocupación, zonificación y compatibilidad del uso del suelo, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
- 1.5. Mediante Memorando Nro. 0662-GADMCM-DADM-2025, de fecha 10 de septiembre de 2025 (**ANEXO 5**), la Lcda. Cecilia Quiroz, Directora Administrativa del GAD Municipal del Cantón Mejía, remite el informe detallado sobre la administración, uso institucional, conservación y estado físico del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, en el que se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasí.
- 1.6. Mediante Informe Jurídico Nro. 038-PS-2025, de fecha 29 de septiembre de 2025, (**ANEXO 6**) esta Procuraduría Síndica efectuó el análisis jurídico correspondiente al proceso de regularización del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, en el que se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasí, concluyendo que el mismo resulta jurídicamente procedente y viable. Recomendando la continuación del procedimiento conforme las disposiciones legales aplicables.
- 1.7. Mediante Informe N° 21-DCS-2025 de fecha 16 de octubre de 2025 emitido por la Dirección de Comunicación Social, (**ANEXO 7**), se deja constancia de las publicaciones realizadas en el marco del proceso de regularización.
- 1.8. Mediante Razón de Certificación de fecha 28 de octubre de 2025, (**ANEXO 8**) la Abg. Katerine Baquero, en su calidad de Secretaria del Concejo Municipal del cantón Mejía, establece lo siguiente:

"RAZÓN: Siento por tal que, en el periodo comprendido entre el 08 de octubre al 27 de octubre de 2025, no han sido ingresadas por Balcón de Servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, presentación de oposición en relación al proceso de declaratoria de bien mostrenco del inmueble identificado con la clave



catastral del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, denominado "Cementerio de Aloasi".

2. VERIFICACIÓN DE PROCESO

Con base en los antecedentes documentales que obran en el expediente, se deduce que el presente procedimiento ha sido tramitado y concluido conforme al marco normativo vigente, en estricto cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza que Regula el Proceso de Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, Ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía. En este sentido, dentro del expediente consta el Informe Jurídico Nro. 038-PS-2025, de fecha 29 de septiembre de 2025 (**Anexo 6**), elaborado por esta Procuraduría Síndica. Dicho informe contiene un análisis jurídico integral del procedimiento y concluye con la determinación de su viabilidad legal, razón por la cual no resulta necesario emitir un nuevo pronunciamiento jurídico sobre el particular.

Cabe precisar que la regularización de bienes inmuebles pertenecientes o destinados al uso institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) no se limita a una actuación de carácter registral o técnico. Por el contrario, constituye una expresión concreta de una administración responsable de los bienes públicos, en concordancia con los principios de legalidad, eficiencia, transparencia, responsabilidad y gestión orientada al interés general.

En virtud de lo expuesto, y una vez verificado el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en la normativa aplicable, se concluye que resulta jurídicamente procedente culminar el proceso mediante la correspondiente resolución del órgano de gobierno competente. Esta actuación se enmarca en lo dispuesto en los artículos 14 y 15 de la referida Ordenanza, constituyendo el acto final que formaliza la legalización del bien inmueble objeto del presente procedimiento.

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN.

En virtud de los argumentos expuestos y una vez verificado el cumplimiento del marco normativo y legal aplicable, esta Procuraduría Síndica concluye que el proceso de regularización del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, en el que se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasi, ha sido tramitado y culminado de manera adecuada y conforme a derecho. En tal razón, se recomienda que el presente informe, junto con los documentos que integran el expediente administrativo, sea



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

remitido a la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, a fin de que se proceda con su correspondiente análisis y tratamiento.

Particular que pongo a su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,


Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



Memorando Notificación	ELABORADO POR:	
	Ab. Jean Jaramillo	

Anexo: Se remite la documentación correspondiente, contenida en una carpeta que incluye ocho (8) anexos debidamente descritos en el apartado de antecedentes.

ANEXO 1

Requerimiento /
Disposición Máxima
Autoridad



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315-M
Machachi, 05 de agosto de 2025.

PARA: Ing. Diego Loachamin
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMÁTICA AVALÚOS Y CATASTROS

Arq. David Gamboa
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Lcda. Cecilia Quiroz
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Ab. Enríquez Escobar Israel.
PROCURADOR SÍNDICO (E)


FECHA: 06 AGO 2025 gb40
FIRMA: 

ASUNTO: Regularización Jurídica del Inmueble que alberga el **Cementerio de Aloasí**, identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000.

De mi consideración:

Con un cordial saludo, y en mi calidad de máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, me dirijo a ustedes mediante la presente con el propósito de dar cumplimiento a diversos asuntos institucionales, con especial énfasis en la regularización jurídica del inmueble que alberga el **Cementerio de Aloasí**, identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000.

En este sentido, conforme al análisis técnico y documental realizado, se ha verificado que dicho bien inmueble no cuenta hasta la fecha con un título de propiedad debidamente inscrito a favor del G.A.D. Municipal, situación que se corrobora con la ficha catastral urbana que se adjuntan al presente documento.

Dado que la titularidad legítima de este inmueble es fundamental para garantizar el adecuado funcionamiento institucional y la seguridad del patrimonio municipal, a través de la presente, dispongo que se inicien las acciones administrativas y legales pertinentes para la obtención del respectivo título de propiedad.

Considerando que no existe un título de dominio previamente otorgado sobre el inmueble en cuestión, el proceso de regularización deberá observar estrictamente lo dispuesto en la **Ordenanza que Regula el Proceso de Legalización de los Bienes**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, Ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión

Urbana del Cantón Mejía. En este sentido, se instruye a los departamentos municipales competentes a ejecutar las siguientes diligencias:

1. DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Deberá realizar el levantamiento topográfico del predio identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, a través de un técnico competente, a fin de establecer con precisión sus especificaciones técnicas, incluyendo áreas, linderos y dimensiones.

Una vez concluido el levantamiento topográfico, la información deberá ser remitida a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros para su validación y ajuste.

2. DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

Realizará el ajuste de la cartografía conforme al levantamiento topográfico efectuado por la Dirección de Obras Públicas.

Adicionalmente, elaborará un informe técnico en el que se analizará el manejo catastral del inmueble, determinando su avalúo actualizado y cotejando las dimensiones del levantamiento con los predios colindantes, conforme lo establecido en el Artículo 10 de la Ordenanza aplicable. Para la elaboración del informe, se deberá solicitar previamente el certificado de búsqueda al Registro de la Propiedad.

A este análisis se adjuntarán la ficha catastral urbana y la ficha general de linderos.

3. DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Emitirá un informe técnico sobre el inmueble que comprende el Palacio Municipal, en el cual se detallarán las regulaciones aplicables en materia de uso y gestión del suelo, determinando la clasificación del predio conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ordenanza aplicable.

4. DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

Elaborará un informe técnico de conformidad con sus competencias en el que se detallará la administración, utilización, conservación y estado de del bien, especificando la forma en que el mencionado predio se encuentra registrado dentro del inventario patrimonial del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, así como las acciones administrativas realizadas en su manejo y administración.



Alcaldía

WILSON
RODRÍGUEZ
Rodríguez

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 402
www.municipiodemejia.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

5. PROCURADURÍA SÍNDICA

Será responsable de la consolidación del expediente administrativo, para en lo posterior efectuar el análisis legal correspondiente verificando la legalidad del proceso de regularización de la propiedad, conforme a la normativa vigente.

Una vez completadas estas diligencias, se procederá con las siguientes etapas del proceso de legalización, en estricto apego al marco normativo aplicable.

Atentamente,



Firmado: WILSON HUMBERTO
RODRIGUEZ VERGARA
Validar: Exclusivamente con FIRMAS

**Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA**



Alcaldía

**WILSON
RODRÍGUEZ**
Alcalde

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 402
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO – 371- DIR. CONTROL Y SS.PP. – 2025

FECHA: Machachi, 01 de agosto de 2025

PARA: Sr. Tlgo. Wilson Humberto Rodriguez Vergara
Alcalde del G. A. D. Municipal del Cantón Mejía

DE: Ing. Geovanny Renato Larrea Herrera
DIRECTOR DE CONTROL Y SERVICIOS PUBLICOS
GAD. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ASUNTO: Autorización

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. 2025-0423-DGASYC, solicito de la manera más comedida a usted Señor Alcalde se AUTORIZA a quien corresponda, inicie el proceso para declaración de Bien Mostrenco dando cumplimiento a la Ordenanza vigente de los predios en los que se encuentran los Cementerios de Tambillo y Aloasi signados con claves catastral Nro.1703560101059022000 y 1703520103035002000 respectivamente, los mismos que están catastrados como bien municipal pero como se indica en el documento anteriormente citado no se encuentra documentación que acredite la titularidad de los predios en mención.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Ing. Geovanny Renato Larrea Herrera
DIRECTOR DE CONTROL Y SERVICIOS PÚBLICOS
GAD. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
RL/ma.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

G.A.D. MUNICIPAL DEL
CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. 2025-0423-DGAYC
Machachi, 10 de julio de 2025

Para: Ingeniero Alberto

PARA: ING. GEOVANNY LARREA
DIRECTOR DE CONTROL Y SERVICIOS PÚBLICOS

DE: MGS. STEFANNY PILLAJO
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

ASUNTO: Respuesta Memorando Nro. 267-DIR.CONTROL Y SS.PP-2025

TRAMITAR	☒	AUTORIZADO	☐
INFORME	☐	NEGADO	☐
ANALIZAR	☐	ARCHIVAR	☐
INSPECCIÓN	☐	AGENDAR	☐

Concluido con: _____
Fecha: 14-07-2025

DIRECTORÍA CONTROL Y SERVICIOS PÚBLICOS

De mi consideración:

Dando cumplimiento a los solicitado mediante Memorando Nro. 267-DIR.CONTROL Y SS.PP-2025, de fecha 09 de junio de 2025, en el que solicita a esta dirección "(...) se realice el trámite pertinente para remitir la documentación pertinente en la que se indique el estado de los predios y escrituras correspondientes a los Cementerios de Tambillo y Aloasí, los mismos que se encuentra bajo administración municipal".

Al respecto debo informarle lo siguiente:

- Con Memorando Nro. 2025-0391-DGAYC, de fecha 01 de julio de 2025, solicité el Informe Predial de Uso de Suelo (IPRUS) a la dirección de Planificación Territorial, de los predios signados con claves catastrales Nro. 1703560101059022000 y 1703520103035002000 (cementerios de las parroquias de Tambillo y Aloasí)

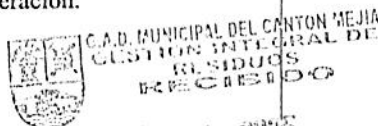
De igual manera con Memorando Nro. 2025-0389-DGAYC, de fecha 01 de julio de 2025, se pidió al Registro de la Propiedad el certificado de búsqueda de los predios signados con claves catastrales 1703560101059022000 y 1703520103035002000, los mismos que corresponden a los cementerios de las parroquias Tambillo y Aloasí respectivamente.

Con Memorando Nro. 2025-0390-DGAYC, de fecha 01 de julio de 2025, se requirió a la Dirección de Obras Públicas el levantamiento topográfico de los predios signados con claves catastrales 1703560101059022000 y 1703520103035002000, los mismos que corresponden a los cementerios de las parroquias Tambillo y Aloasí respectivamente.

Bajo este contexto, me permito comunicar que se ha realizado una búsqueda exhaustiva de la documentación legal en el archivo histórico tanto físico como digital de la dirección de Geomática, Avalúos y Catastros y no se pudo encontrar ningún documento que acredite la titularidad de los predios mencionados, por lo que una vez que las diferentes direcciones emitan el informe correspondiente se continuará con el proceso de BIEN MOSTRENCO dando cumplimiento a la Ordenanza vigente.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Dirección de
**Geomática, Avalúos
Y Catastros**



FECHA: 14 JUL 2025
FIRMA: [Firma]

15:00
HORA

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TEL. 023819250 Ext. 274
www.municipiodelamejia.gov.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
STEFANNY PAMELA
PILLAJO CUEVA

Validar electrónicamente con FirmatEC

Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS
NC



Dirección de
**Geomática, Avalúos
Y Catastros**

DIR. Regional - Inmóvil Municipal
Jose Mejía E-50 y Simón Bolívar
TEL. 0212120011-11214
www.municipiodemejia.gov.ec

ANEXO 2

Levantamiento Planimétrico



Permite
Favor
Cargado
atender
21-08-2025

Memorando Nro. GADMCM-OBRS-2025-0729-M

Machachi, 21 de agosto de 2025

PARA: Srta. Mgs. Stefanny Pillajo
Directora de Geomática, Avalúos y Catastros

ASUNTO: Remisión de Información: Levantamiento de información-Predio
1703520103035002000-Cementerio de Aloasí

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315-M de fecha 05 de agosto de 2025 mediante el cual se solicita por parte del Sr. Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Mejía, lo siguiente:

"1. DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

Deberá realizar el levantamiento topográfico del predio identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, a través de un técnico competente, a fin de establecer con precisión sus especificaciones técnicas, incluyendo áreas, linderos y dimensiones.

Una vez concluido el levantamiento topográfico, la información deberá ser remitida a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros para su validación y ajuste."

Me permito remitir el levantamiento solicitado en formato físico y digital (en el enlace indicado) del predio mencionado para continuar con el trámite correspondiente.

ENLACE:

<https://drive.google.com/drive/folders/11ZN64IOls40RgsdATqj2IzlfbknlBvng?usp=sharing>

Con sentimiento de distinguida consideración

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**DIEGO FERNANDO
LOACHAMIN CHANO**
Validar únicamente con FIRMAEC



Ing. Diego Fernando Loachamin Chano
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS
MC



ANEXO 3

Informe Geomática,
Avaluos y Catastros



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

FECHA: 23 AGO 2025
FIRMA: [Firma]

Memorando Nro. 2025-0560-DGAYC
Machachi, 22 de agosto de 2025

PARA: MGTR. ISRAEL ENRIQUEZ
PROCURADOR SINDICO (E)

DE: MGS. STEFANNY PILLAJO
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

ASUNTO: BIEN MOSTRENCO – PREDIO CEMENTERIO PARROQUIAL DE ALOASI

De mi consideración:

Después de enviarle un cordial saludo Sr. Procurador Síndico, me dirijo a Usted, para dar cumplimiento lo que establece la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA (vigente), en el artículo 10.- “(...)LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.- Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha” y en los Artículos 11 y 12, en los cuales menciona que la Dirección de Planificación Territorial y Procuraduría Síndica emitirán los informes correspondientes.

Con la finalidad de continuar con el proceso, solicito el análisis y la viabilidad para declarar bien mostrenco el predio catastrado a nombre del GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, signado con clave catastral Nro. 1703520103035002000.

Por lo expuesto y en base a la Ordenanza vigente, la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía **CERTIFICA:** la existencia del predio signado con clave catastral **1703520103035002000**, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Aloasi, el mismo que se encuentra catastrado a nombre del **GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**, y consta con el siguiente avalúo:

CLAVE CATASTRAL	PARROQUIA	AVALÚO CATASTRAL DEL TERRENO AÑO 2025	AVALÚO CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN AÑO 2025	AVALÚO CATASTRAL TOTAL, AÑO 2025
1703520103035002000	ALOASI	\$ 117.639,62	-	\$ 117.639,62

Con sentimientos de distinguida consideración.



Dirección de
**Geomática, Avalúos
Y Catastros**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 224
www.municipiodemejia.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**STEFANNY PAMELA
PILLAJO CUEVA**
Validar electrónicamente con FirmatEC

Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

Elaborado por:
Abg. Norma Carvajal
Analista de Avalúos y
Catastros 2



Firmado electrónicamente por:
**NORMA FANNY
CARVAJAL YANEZ**
Validar electrónicamente con FirmatEC

Adjunto. - Informe Técnico de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros



Dirección de
**Geomática, Avalúos
Y Catastros**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 224
www.municipiodemejia.gob.ec



No DE INFORME TÉCNICO

INFORME No. 2025-215-DGAYC

1.- DATOS DEL SOLICITANTE:

Asunto:	PREDIO CEMENTERIO DE LA PARROQUIA ALOASI
Solicitante:	GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
Fecha de informe:	22 DE AGOSTO DE 2025

2.- ANTECEDENTES:

- Mediante Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-316-M, de fecha 05 de agosto de 2025, la Máxima Autoridad **DISPONE** que se inicien las acciones administrativas y legales pertinentes para la obtención del respectivo título de propiedad del inmueble que alberga el Cementerio de Aloasí, identificado con clave catastral Nro. 1703520103035002000.
- De acuerdo al certificado de búsqueda Nro. 7145, de fecha 19 de agosto de 2025, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Mejía, mediante el cual CERTIFICA: "(...) *Que revisados los índices de los Registros de Propiedad de esta oficina, predio signado con clave catastral Nro. 1703520103035002000, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Aloasí (Cementerio parroquial) el mismo que se encuentra catastrado a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, no se halla inscripción alguna en este Cantón*".
- Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-1062-MI, de fecha, 15 de agosto de 2025, el cual menciona "(...) Mediante la presente se adjunta el Informe Predial de Regulaciones del Uso Del Suelo Del Cantón Mejía (IPRUS) 5449 de fecha 12 de agosto de 2025 para el predio signado con clave catastral 1703520103035002000".
- De acuerdo al Memorando Nro. GADMCM-OBRAS-2025-0729-M, de fecha 21 de agosto de 2025, el Ing. Diego Fernando Loachamín Chano, Director de Obras



Públicas, remite a esta dirección el levantamiento topográfico del predio signado con clave catastral Nro. 1703520103035002000, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Aloasí, (Cementerio parroquial).

3. BASE LEGAL

Que, la Constitución de la República, en su artículo 238, concede a los Gobierno Autónomos Descentralizados el goce de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República, determina las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales; y el Artículo. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización consta en el inciso primero.- *“Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.”;*

Que, el literal c) del artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, *hace referencia a los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, e identifica como bien de dominio privado a los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;*

Que, el artículo 422 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“En caso de conflicto de dominio entre los gobiernos*



autónomos descentralizados y la entidad estatal que tenga a su cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, prevalecerá la posesión de los gobiernos autónomos descentralizados. De presentarse controversia, será resuelto por el juez de lo contencioso administrativo de la jurisdicción en la que se encuentre localizado el bien.

Que, el artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *"Cada Gobierno Autónomo Descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente".*

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código".*

Que, el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado establece que: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos."*

Que, en el Código Orgánico Administrativo COA en el artículo. 21.- *"Principio de ética y probidad. Los servidores públicos, así como las personas que se relacionan con las administraciones públicas, actuarán con rectitud, lealtad y honestidad. En las administraciones públicas se promoverá la misión de servicio, probidad, honradez, integridad, imparcialidad, buena fe, confianza mutua, solidaridad, transparencia, dedicación al trabajo, en el marco de los más altos estándares profesionales; el respeto a las personas, la diligencia y la primacía del interés general, sobre el particular."*



Que, el artículo 10 de la Ordenanza Que Regula El Proceso De Legalización De Los Bienes Inmuebles Mostrencos Y/O Vacantes, Ubicados En La Zona Urbana Y Suelo Rural De Expansión Urbana Del Cantón Mejía; determina que: *“La Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinado la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha”.*

4. INFORMACIÓN GENERAL DEL PREDIO

PREDIO CLAVE CATASTRAL: 1703520103035002000			
a. INFORMACIÓN PREDIAL			
Clave anterior:	catastral	5203031010	
Clave actual:	catastral	1703520103035002000	
Propietario:	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA		1760003760001
Ubicación:	ALOASI, CENTRO, S/N		
Clasificación del suelo:	URBANO		
b. INFORMACIÓN LEGAL			
Fecha de otorgamiento: Sin información			

5. ANALISIS TÉCNICO

a. **Ubicación del predio:** El predio se encuentra ubicado en la zona urbana de la parroquia Aloasí, sector Centro, calle s/n, el mismo que de acuerdo al sistema catastral consta con una superficie de 15.238,15 m2.

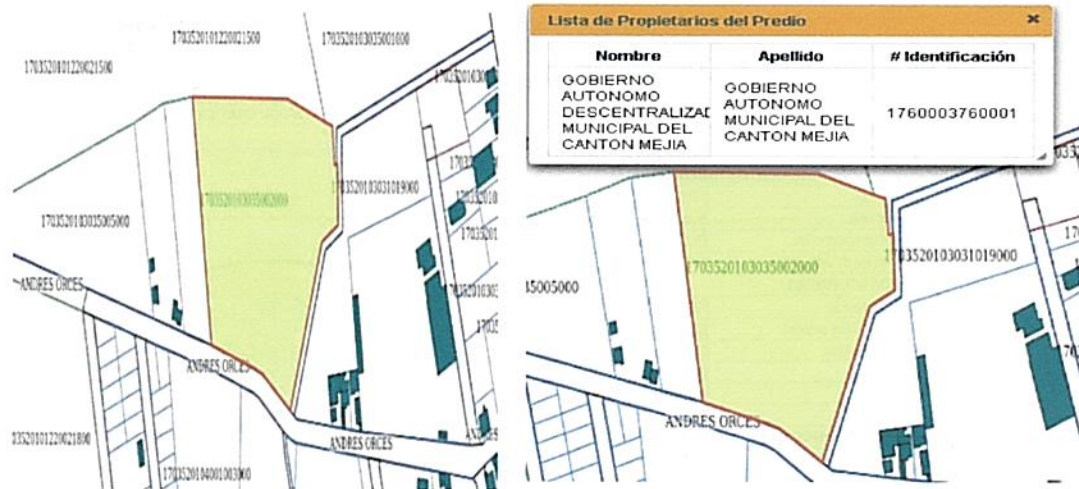


Imagen 1: Ubicación del predio clave catastral 1703520103035002000

b. LINDEROS DEL PREDIO EN BASE AL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Norte: Graetzer Peñafiel Klaus Nicolas, en 142.29 m
Sur: calle Andrés Orces en 89.05 m
Este: Cortez Centeno Rosa Elvira en 14.05 m y Borde superior de quebrada en 139.60 m
Oeste: Tapia Tapia Elvia Raquel en 112.70 m
Superficie: 15238.15 m2

c. Ficha Catastral, (Predio Cementerio Parroquial de Aloasi)



Gobierno Municipal Cantón Mejía		Dirección Geomática, Avalúos y Catastros		
FICHA CATASTRAL URBANA		Fecha: 2025-08-19 08:32:02		
INFORMACIÓN PREDIAL		IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO				
Nombre o razón social: GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA				
C.I./R.U.C.: 1760003760001				
Estado civil: SOLTERO				
Fecha de nacimiento: DESCONOCIDO				
Porcentaje de adquisición: 100.00 %				
DATOS DEL PREDIO				
Clave catastral: 1703520103035002000				
Clave catastral anterior: 5203031010				
Número de Lote: 0				
Zona: URBANO				
Dirección: ALOASÍ CENTRO, SIN NOMBRE				
Nomenclatura:				
SERVICIOS BÁSICOS				
Abastecimiento de agua: Red Pública				
Alcantarillado: Red Separada				
Energía Eléctrica: Tiene Red Pública				
Otros: No tiene				
DOCUMENTACIÓN LEGAL				
Tipo transferencia: OTROS				
Notaría:				
No. Registro:				
Documento legal:				
Fecha inscripción:				
Provincia: PICHINCHA				
Cantón: MEJÍA				
Fecha celebración:				
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS				
Frente: 89.05 m				
Fondo: 112.70 m				
Área terreno gráfico: 15.238,15 m²				
Área terreno según escritura: 0.00 m²				
Área de construcción:				
Área total construcción: 0 m				
AVALUO CATASTRAL				
Avalúo terreno: \$ 117.639,62				
Avalúo construcciones: \$ 0.00				
Avalúo total: \$ 117.639,62				
PROPIETARIO(S)				
N.	Nombre	C.I./R.U.C.	%	Principal
1	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	1760003760001	100.00	SI

Imagen 2. Ficha catastral actual del predio 1703520103035002000

d. Certificación del predio signado con clave catastral Nro.
1703520103035002000

CLAVE CATASTRAL	PARROQUIA	AV. CATASTRAL TERRENO	AV. CATASTRAL DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL
1703520103035002000	Aloasí	\$ 117.639,62	-	\$ 117.639,62

6. DOCUMENTACIÓN LEGAL DE COLINDANTES

Una vez revisado el archivo físico de esta dirección, se procede a remitir la información de los colindantes del predio materia de este análisis.

- **ESCRITURA 1- COLINDANTE 1:** Predio clave catastral 1703520103035005000, a favor del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, compraventa por expropiación a Francisco Eduardo Jaramillo Frías y otros.

Fecha de Otorgamiento: 24 de noviembre del año 2010, Notaría Séptima del cantón Quito

Fecha de inscripción: 21 de diciembre del año 2010

Linderos escriturados:

Norte: Terrenos de Carlos Pazmiño;
Sur: Calle Pública;
Este: <u>cementerio;</u> y,
Oeste: calle pública
Superficie: 15.734 M2

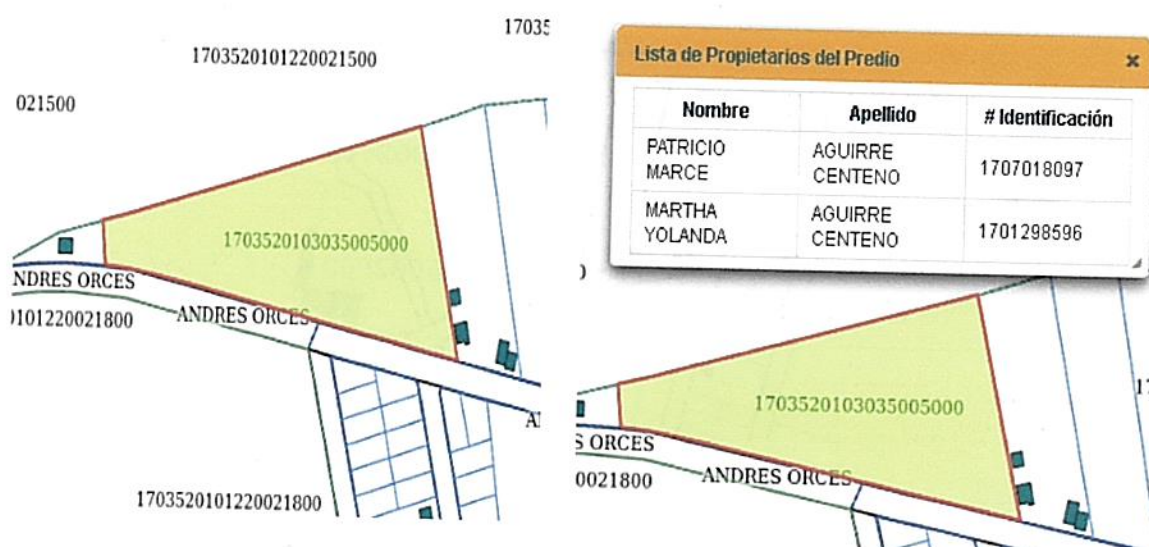


Imagen 3. Predio con clave Nro. 1703520103035005000



COLINDANTE 2: El predio identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035003000, catastrado a nombre de la señora Tapia Tapia Elvira Raquel.

Fecha de Otorgamiento: 24 de septiembre de 2019

Fecha de Inscripción: 25 de noviembre del 2019

Linderos Escriturados

Norte: con terrenos del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca y otros;
Sur: con la calle Andrés Orcés;
Este: <u>Con Cementerio Municipal;</u>
Oeste: con propiedad de Luis Quillupangui
Superficie: 3.194 m2

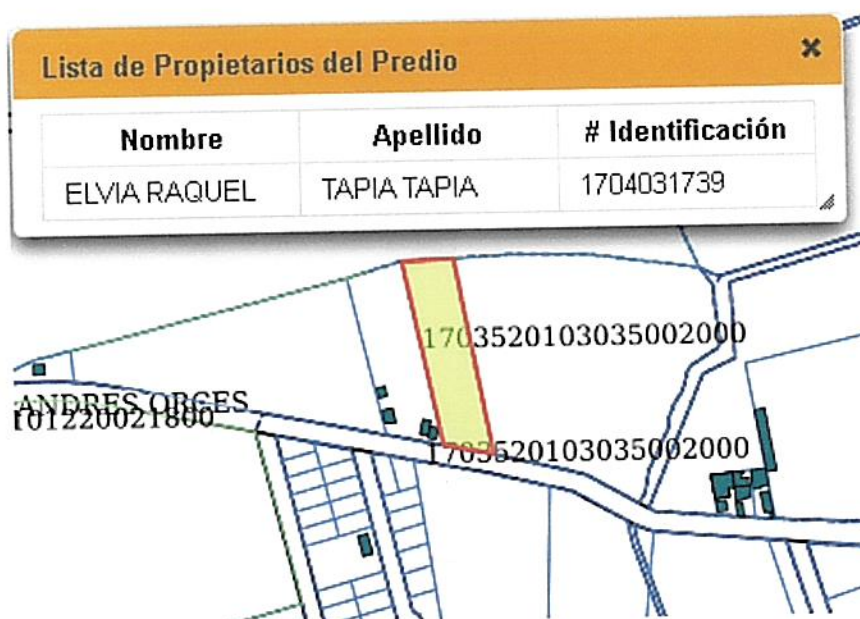


Imagen 4. Predio signado con clave catastral Nro. 1703520103035003000



**7.- ANÁLISIS HISTÓRICO DEL PREDIO – CEMENTERIO PARROQUIAL
DE ALOASI**

a) De las fichas históricas

De los documentos que reposan en el archivo físico de esta dirección se remite la ficha catastral del predio Cementerio Parroquial de Aloasi, del relevamiento predial realizado en el año 1990 podemos observar la existencia del predio **CEMENTERIO MUNICIPAL**.

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MEJÍA
DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS

PARROQUIA: Aloasi

FICHA DE LA PROPIEDAD

Propietario: Comunidad de Mejía - Cementerio

Calle: 10 Número: 1

Sector: Aloasi Manzana: 4 Lote: 1

ANTECEDENTES:

Propietario anterior:

Fecha de Venta:

Notario: Precio:

DESCRIPCION DEL TERRENO Y SERVICIOS

TOPOGRAFIA	A nivel	Pendiente	Pendiente	Relleño
AGUA	Lluvia	de Pozo	Barrial	Domiciliar
ENERGIA ELECTRICA	Provisionales	Definitiva	Propio	No tiene
SERVICIOS SANITARIOS	Fo a Séptica	Alcantarillado	Alcant./Fluvial	No tiene
CALLE	Empedrado	Pavimento	Tierra	Ancho Mts.
VARIOS	Acera	Transporte	Alum. Púb.	Teléfono

CROQUIS O PLANO A ESCALA DE LA MANZANA

1:



27 Rentabilidad			
28 Año de Construcción			
29 Año de Reparación			
30 Inspección Realizada Año	Mes	Solicitado	de Oficina

CROQUIS O PLANO A ESCALA DEL PREDIO O IMPLANTACION ESCALA 1:

Imagen 5: Ficha histórica de 1990 del predio clave catastral 1703520103035002000

b) Del catastro

Tras revisar el archivo digital histórico de la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, se puede observar, en la imagen que se presenta a continuación, la existencia del predio donde actualmente funciona el Cementerio Parroquial de Aloasí, ubicado en el sector Centro, calle S/N, zona urbana de la parroquia de Aloasí, dentro del catastro municipal.

- **Toma Aérea año 1969:** se evidencia la existencia del predio, el mismo que se encontraba catastrado como Propiedad Municipal.



Imagen 6. Toma Aérea del año 1969

- **Toma Aérea del año 2000**



Imagen 7. Toma aérea del año 2000



8. ANALISIS DE LA DOCUMENTACION LEGAL EXISTENTE DE LOS COLINDANTES

- En la escritura del predio Nro. 1703520103035005000, encontrada en el archivo de esta dirección, otorgada por la Notaría Séptimo del Cantón Quito, el 24 de noviembre del año 2010 y registrada en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía el 21 de diciembre del año 2010, **se describe en el lindero Este: con cementerio.**
- En la escritura de compra venta del predio signado con clave catastral 1703520103035003000, perteneciente actualmente a la Sra. Tapia Tapia Elvira Raquel, realizada mediante escritura de Compraventa otorgada por la Dra. Eliana Calero Notaria Tercera del cantón Mejía el 24 de septiembre del año 2019 y registrada en el Registro de la Propiedad del Cantón Mejía el 25 de noviembre de 2019, se describe **al lindero Este: con Cementerio Municipal.**

De los documentos legales anteriormente expuestos se evidencia la colindancia de los predios, los mismos que se encuentran junto al predio **CEMENTERIO MUNICIPAL DE LA PARROQUIA DE ALOASI**, ubicado en el sector Centro, calle S/N, zona urbana de la parroquia de Aloasí.

Luego de una exhaustiva búsqueda en el archivo de esta dirección no se encuentra documentación legal del predio donde funciona actualmente el Cementerio Parroquial de Aloasí, ubicado en el sector Centro, calle S/N, zona urbana de la parroquia de Aloasí.

9. CONCLUSIONES / RECOMENDACIONES

- Luego de realizar una búsqueda exhaustiva en el archivo físico de esta dirección se determina que no existe documentación legal necesaria para acreditar su propiedad o titularidad del predio signado con clave catastral Nro. **1703520103035002000**, ubicado en el sector Centro, calle S/N, zona urbana de la parroquia de Aloasí.
- De acuerdo al certificado de búsqueda Nro. 7145, de fecha 19 de agosto de 2025, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Mejía, mediante el cual



CERTIFICA: “(...) *Que revisados los índices de los Registros de Propiedad de esta oficina, predio signado con clave catastral Nro. 1703520103035002000, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Aloasí (Cementerio parroquial) el mismo que se encuentra catastrado a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, no se halla inscripción alguna en este Cantón*”.

- De los documentos legales se evidencia la colindancia de los predios cercanos al predio signado con clave Nro. **1703520103035002000**, en el sector Centro, calle S/N, zona urbana de la parroquia de Aloasí.
- Se sugiere que se tomen las medidas necesarias para regularizar la situación legal del predio y asegurar su propiedad o posesión de acuerdo a lo que establece la Ordenanza que Regula el Proceso de Regularización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía.

10. ANEXOS

- Certificado de búsqueda del Registro de la Propiedad
- Informe Predial De Regulaciones del Uso del Suelo (IPRUS)
- Levantamiento topográfico del predio
- Ficha Catastral
- Ficha General de Linderos
- Copia de la ficha histórica
- Copia de escritura del colindante predio con clave catastral 1703520103035005000
- Copia de escritura del colindante predio con clave catastral 1703520103035003000

11. FIRMAS



Elaborado y Revisado por:



Firmado electrónicamente por:
**NORMA FANNY
CARVAJAL YANEZ**
Validar electrónicamente con FirmacRC

Abg. Norma Carvajal
Analista de Avalúos y
Catastros 2

Aprobado por:



Firmado electrónicamente por:
**STEFANNY PAMELA
PILLAJO CUEVA**
Validar electrónicamente con FirmacRC

Mgs. Stefanny Pillajo
Directora de Geomática,
Avalúos y Catastros

Certificado de Búsqueda



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Norma Cantón
Favor para atención
19-08-2025

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

MEMORANDO 255-GADMCM-RPM-2025

FECHA: Machachi, 19 de agosto de 2025

PARA: Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMÁTICA, AVALUOS Y CATASTROS

DE: Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL

ASUNTO: Remito Certificado de Gravámenes

En atención al Memorando No. 2025-0504-DGAYC, 05 de agosto del 2025, sírvase encontrar adjunto el certificado número 7145, mismo que describe sucintamente la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



EDISON ROBERTO
ULLOA ARGUELLO

Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALUOS Y CATASTROS

19 AGO 2025

HORA
11:10

FIRMA
RECIBIDO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA

Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy):

12-08-2025

CRP Nro. 7145

Referencia:

El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil, vista la petición precedente en forma legal, CERTIFICA: Que revisados los índices de los Registros de la Propiedad de esta Oficina, predio signado con clave catastral Nro.1703520103035002000, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Aloasi (Cementerio parroquial) el mismo que se encuentra catastrado a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, no se halla inscripción alguna en este Cantón.- Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Fecha Elaboración (dd-mm-yyyy hh:mm)

19-08-2025 10:02

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Certificado Nro. 7145

Tiempo de Vigencia: 60 días

Responsable: JESSICA ESTEFANIA CADENA



En virtud de que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión, con arreglo a la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y Ley de Registros, el interesado deberá comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus funcionarios, para su inmediata



REGISTRADOR
Firmado por: EDISON ROBERTO ULLOA
ARGUELLO
Fecha: 19/08/2025 10:40:28



RESPONSABLE
Firmado por: JESSICA ESTEFANIA CADENA
TIPAN
Fecha: 19/08/2025 10:40:28

I.P.R.U.S.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-1062-MI
Machachi, 15 de agosto de 2025

PARA: Mgs. Stefanny Pamela Pillajo Cueva
Directora de Geomática, Avalúos y Catastros

ASUNTO: Contestación Memorando Nro. 2025-0502-DGAYC

1. ANTECEDENTES:

Con un cordial saludo en atención a la sumilla inserta por el Director de Planificación Territorial en el Memorando Nro. 2025-0502-DGAYC de fecha 06 de agosto de 2025, emitido por la Mgs. Stefanny Pillajo, que señala:

"Después de enviarle un cordial saludo señor Director, me permito solicitarle de la manera más comedida se sirva facilitarme (actualizar) el Informe Predial de Regulaciones del Uso del Suelo (I.P.R.U.S) del predio signado con clave catastral Nro. 1703520103035002000, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Aloasi (Cementerio parroquial).

2. CRITERIO TÉCNICO:

Mediante la presente se adjunta el Informe Predial De Regulaciones Del Uso Del Suelo Del Cantón Mejía (IPRUS) #5449 de fecha 12 de agosto de 2025 para el predio signado con clave catastral 1703520103035002000.

Atentamente,

Arq. Johnny David Gamboa-Martínez
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Elaborado:	Arq. John Andrés Medina Medina	Analista De Ordenamiento Estratégico Territorial y Uso de Suelo 1	
Revisado	Ing. Sofía Elizabeth Guerrero Calispa.	Especialista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo	



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS

19 AGO 2025

HORA
10:22

FIRMA

RECIBIDO

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Fecha: 2025-08-12 08:30:53

I.P.R.U.S. # 5449

INFORMACIÓN PREDIAL

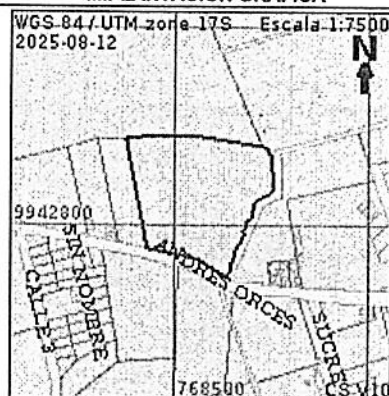
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1760003760001
Nombre o razón social: GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA

DATOS DEL PREDIO

Número Predio: 63391
Clave catastral: 1703520103035002000
Clave catastral anterior: 5203031010
En derechos y acciones: NO
Propiedad horizontal: NO
Área según escritura: 0.00 m2
Área gráfica: 15238.15 m2
Frente del predio: 89.05 m
Tiene construcción: NO
Parroquia: ALOASI
Barrio/Sector: CENTRO

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA



VIAS

Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES	ANDRES ORCES	12.00	6m del eje de la vía	1.50

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: R1-D-203-80
Lote mínimo: 200 m2
Frente mínimo: 10 m
COS PB: 80.00 %
COS TOTAL: 240.00 %
Forma de ocupación del suelo: (D) SOBRE LINEA DE FABRICA

PISOS

Altura máxima: 12 m
Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 0 m
Lateral 1: 0 m
Lateral 2: 0 m
Posterior: 3 m
Entre bloques: 6 m

PIT72_U			
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	RESIDENCIAL
Usos específicos*			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos
R1	R2, UM1, SSE1, SSE2, SSE3, SSC1, SSC2, SSS1, SSS2, SSB1, SSB2, SSD1, SSD2, SPG1, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPT1, SPAP1, SPAP2, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, H, PRI, RS	I1, SSE4, SSC3, SSC4, SSS3, SSS4, SSD3A, SSD3B, SSD4A, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPG3, SPF2, SPT2, SPT3A, SPI1, SPAP3, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI4, CI5, CE6, CSA1, CSA2, CSA4, CSA5, ATU1, ATU2, CN	UM2, I2, I3A, I3B, I4, SSB3, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG4, SPF3, SPT3B, SPT4, SPI2, SPI3, SPI4, SPE1, SPE2A, SPE2B, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA3, TAC1, TAC2, TAC3, TAC4, AY1, AY2, AP1, AP2, APS, APA, ACI1, ACI2, F1, F2, INV, AM, TUM, PREF, PCO, PEH, ACUS
* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.			

* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO

SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUNC) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: (D) DESARROLLO

USO GENERAL: (R1) RESIDENCIAL

COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Red Pública	ALCANTARILLADO:	Red Separada
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Tiene Red Pública	OTROS:	No tiene

OBSERVACIONES

TIPO NOMBRE OBSERVACIÓN

DENTRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL QUE DEBERÁ SER TOMADA EN CUENTA PARA CUALQUIER TRÁMITE POSTERIOR

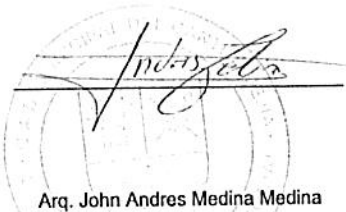
OBSERVACIONES

- EL PREDIO COLINDA CON QUEBRADA
- PARA LOS FINES QUE PERSIGUE EL PROPIETARIO DEBERÁ CONSIDERAR TODAS LAS AFECTACIONES POSIBLES DEL PREDIO ACTUAL, QUE NO ESTEN CONSIDERADAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

NOTAS

1.-El presente informe se genera con base en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL(PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)registro oficial nro.2007, martes 14 de enero de 2025.

- 2.-Para los parámetros de uso y ocupación del suelo determinados en los polígonos de intervención territorial (PIT), se deberá consultar las tablas de la 26 a la 38 del anexo del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), correspondiente al destino asignando a los predios en función de las actividades que se llevará a cabo en a la Clasificación de Actividades.
- 3.-Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, se deberá verificar si dentro del predio se encuentra ubicado un bien inmueble patrimonial (BI) o si forma parte de un conjunto urbano patrimonial (CU). De ser el caso, cualquier proyecto de intervención deberá ser presentado a la Dirección de Planificación Territorial para su aprobación con la catalogación de "Proyecto de Intervención en Bienes Inmuebles Patrimoniales".
- 4.-De existir alguna divergencia en la Información Predial, el propietario deberá realizar la rectificación y/o actualización en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.
- 5.-Si el lote colinda con ríos, quebradas, acequias, etc. El propietario deberá solicitar a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros el informe técnico de accidentes geográficos, y para sus franjas de protección se deberá basar a lo establecido en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.
- 6.-El propietario deberá solicitar el trazado y/o replanteo vial de las vías que no se encuentren definidas.
- 7.-Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros, ya que la información que contiene es tomada de la base catastral disponible, proporcionada por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, por lo que, conforme a la ley del Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que la Información Predial, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.
- 8.-Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- 9.-En caso de copropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.
- 10.-Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.
- 11.-Radio de intersección entre vías 2.50m y con panamericana 5.00m.
- 12.-Este trámite tendrá validez durante el tiempo de vigencia de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) registro oficial nro. 2007, martes 14 de enero del 2025. A menos que por cualquier trámite administrativo cambie la información establecida en el presente informe, siendo responsabilidad del administrado poner en conocimiento de dicho hecho.


Arq. John Andres Medina Medina



Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Ficha Catastral

Gobierno Municipal Cantón Mejía

Dirección Geomática, Avalúos y Catastros



FICHA CATASTRAL URBANA

Fecha: 2025-08-22 16:06:46

INFORMACIÓN PREDIAL		IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE		
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		WGS 84 / UTM zone 17S - 2025-08-22 Escala 1:5000 99427 768400 SIN NOMBRE ANDRÉS ORCES SUCRES CS V10		
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA			
C.I./R.U.C:	1760003760001			
Estado civil:	SOLTERO			
Fecha de nacimiento:	DESCONOCIDO			
Porcentaje de adquisición:	100.00 %			
DATOS DEL PREDIO				
Clave catastral:	1703520103035002000			
Clave catastral anterior:	5203031010			
Número de Lote:	0			
Zona:	URBANO			
Dirección:	ALOASI, CENTRO, SIN NOMBRE			
Nomenclatura:				
SERVICIOS BÁSICOS				
Abastecimiento de agua:	Red Pública			
Alcantarillado:	Red Separada			
Energía Eléctrica:	Tiene Red Pública			
Otros:	No tiene			
DOCUMENTACIÓN LEGAL				
Tipo transferencia:	OTROS			
Notaria:				
No. Registro:				
Documento legal:				
Fecha inscripción:				
Provincia:	PICHINCHA			
Cantón:	MEJIA			
Fecha celebración:				
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS				
Frente:	89.05 m			
Fondo:	112.70 m			
Área terreno gráfico:	15,238.15 m²			
Área terreno según escritura:	0.00 m²			
Área de construcción:				
Área total construcción:	0 m			
ÁVALUO CATASTRAL				
Ávaluo terreno:	\$ 117,639.62			
Ávaluo construcciones:	\$ 0.00			
Ávaluo total:	\$ 117,639.62			
PROPIETARIO(S)				
N.	Nombre	C.I./R.U.C	%	Principal
1	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	1760003760001	100.00	SI
NOTAS:				
DE LA FICHA CATASTRAL				
Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud no es procedente ni legal, que esta Ficha Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar transferencias de dominio, urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el inmueble.				
Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del Gobierno Municipal del Cantón Mejía.				
REGULARIZACION DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS				
Se considerará que existe un excedente dentro del área urbana, cuya regularización deberá sujetarse a la "REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENO; siempre que el excedente supere el error técnico permisible, el mismo que será de hasta diez por ciento (10%) del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble.				
Para el cálculo dentro del área rural de la jurisdicción cantonal, se considerará como error técnico permisible conforme lo siguiente: 0 m²- 100.000 m² (10 has) hasta el 15% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble; 100.001 m² - 500.000 m² (50 has) hasta el 10% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble; y 500.001 m² - en adelante hasta el 5% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble.				
Si el excedente supera el error técnico de medición previsto, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.				



Director Geomática Avalúos y Catastros

Validado por: Carvajal Yáñez Norma Fanny

Gobierno Municipal Canton Mejía

Ficha General de Linderos



GEOM. RAUL VALLE

Ficha Histórica

MUNICIPALIDAD DEL CANTON MEJIA

DEPARTAMENTO DE AVALUOS Y CATASTROS

PARROQUIA: MOA

FICHA DE LA PROPIEDAD

Propietario: Don Juan M. Mejia

Calle: Número:

Sector: Manzana: 4 Lote: 1

ANTECEDENTES:

Propietario anterior:

Fecha de Venta:

Notario: Precio:

DESCRIPCION DEL TERRENO Y SERVICIOS

TOPOGRAFIA	A nivel	Pendiente	Pendiente	Rel'eno
AGUA	Lluvia	de Pozo	Barrial	Domiciliar
ENERGIA ELECTRICA	Provisionales	Definitiva	Propio	No tiene
SERVICIOS SANITARIOS	Fo a Séptica	Alcantarillado	Alcant./Fluvial	No tiene
CALLE	Empedrado	Pavimento	Tierra	Ancho Mts.
VARIOS	Acera	Transporte	Alum. Púb.	Teléfono

CROQUIS O PLANO A ESCALA DE LA MANZANA

1:

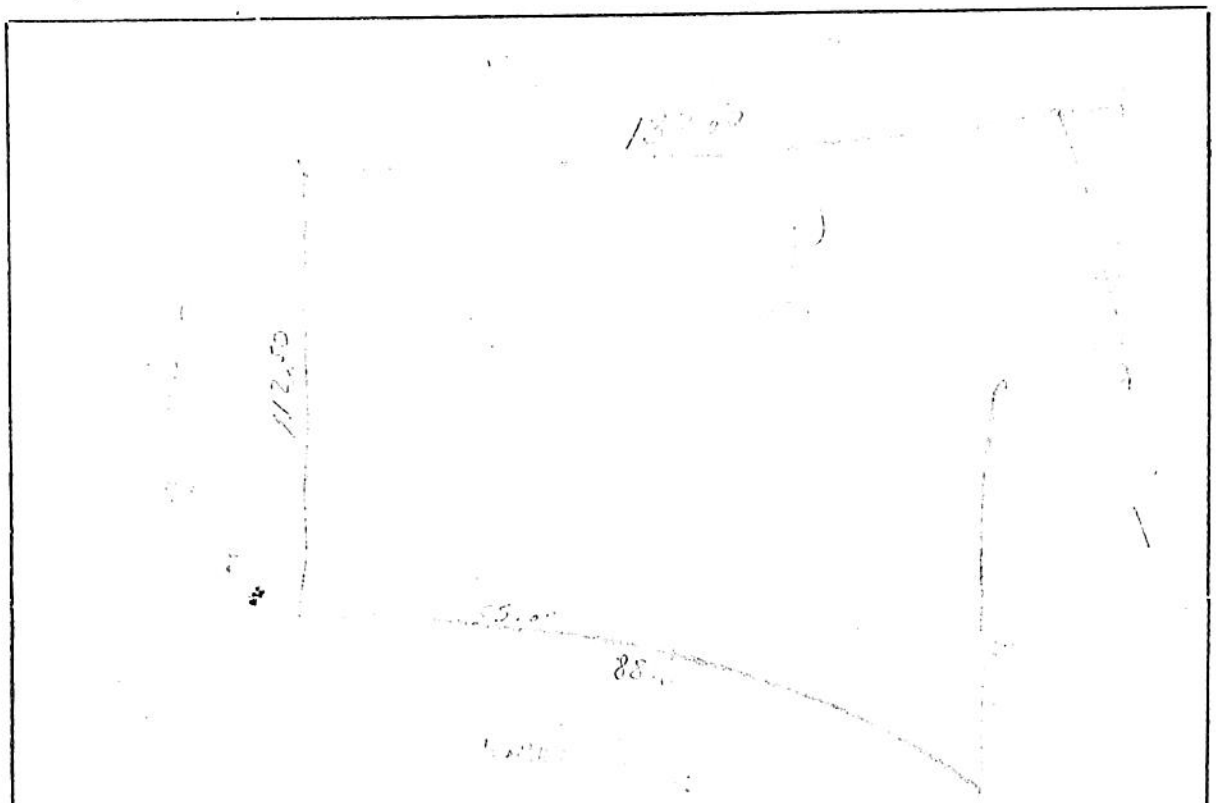
DESCRIPCION DEL EDIFICIO Y ANEXOS

1 Destino			
2 Cimientos			
3 Estructura			
4 Pisos			
5 Sobre Pisos			
6 Paredes Ext.			
7 Paredes Int.			
8 Enlucidos			
9 Cubierta			
10 Tumbado			
11 Inst. Eléctricas			
12 Inst. Santrs.			
13 Puertas Exteriores			
14 Puertas Interiores			
15 Ventanas			
16 Pintura Exterior			
17 Pintura Interior			
18 Fachada			
19 Escaleras			
20 Pasamanos			
21 Bañones			
22 Varios			
23 No. de Pisos			
24 No. de Almacenes			
25 No. de Departamentos			
26 No. de Of. o piezas			
27 Rentabilidad			
28 Año de Construcción			
29 Año de Reparación			

30 Inspección Realizada Año Mes Solicitado de Oficina

CROQUIS O PLANO A ESCALA DEL PREDIO O IMPLANTACION ESCALA

1:



Escrituras Colindantes



FICHA CATASTRAL URBANA

Fecha: 2022-11-21 16:01:45

INFORMACIÓN PREDIAL		IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
Nombre o razón social:	AGUIRRE CENTENO PATRICIO MARCE	
C.I./R.U.C:	1707018097	
Estado civil:	CASADO	
Fecha de nacimiento:	1961-08-27	
Porcentaje de adquisición:	50.00 %	
DATOS DEL PREDIO		
Clave catastral:	1703520103035005000	
Clave catastral anterior:	5203031026	
Número de Lote:	S/N	
Zona:	URBANO	
Dirección:	ALOASI, LA ESTACION, SIN NOMBRE	
Nomenclatura:		
SERVICIOS BÁSICOS		
Abastecimiento de agua:		
Alcantarillado:		
Energía Eléctrica:		
Otros:		
DOCUMENTACIÓN LEGAL		FOTOGRAFÍA DE LA VIVIENDA
Tipo transferencia:	OTROS	
Notaría:		
No. Registro:		
Documento legal:		
Fecha inscripción:		
Provincia:	PICHINCHA	
Cantón:	MEJIA	
Fecha celebración:		
DESCRIPCIÓN DE ÁREAS		
Frente:	106.61 m	
Fondo:	16.92 m	
Área terreno gráfico:	8,878.65 m²	
Área terreno según escritura:	0.00 m²	
Área de construcción:		
Área total construcción:	0 m	
ÁVALUO CATASTRAL		
Ávaluo terreno:	\$ 103,603.77	
Ávaluo construcciones:	\$ 0.00	
Ávaluo total:	\$ 103,603.77	

PROPIETARIO(S)				
N.	Nombre	C.I./R.U.C	%	Principal
1	AGUIRRE CENTENO PATRICIO MARCE	1707018097	50.00	SI
2	AGUIRRE CENTENO MARTHA YOLANDA	1701298596	50.00	NO

NOTAS:

DE LA FICHA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud no es procedente ni legal, que esta Ficha Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar transferencias de dominio, urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del Gobierno Municipal del Cantón Mejía.

REGULARIZACION DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Se considerará que existe un excedente dentro del área urbana, cuya regularización deberá sujetarse a la "REFORMATORIA A LA ORDENANZA PARA REGULARIZAR LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE LAS SUPERFICIES DE TERRENO; siempre que el excedente supere el error técnico permisible, el mismo que será de hasta diez por ciento (10%) del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble.

Para el cálculo dentro del área rural de la jurisdicción cantonal, se considerará como error técnico permisible conforme lo siguiente: 0 m²- 100.000 m² (10 has) hasta el 15% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble; 100.001 m² - 500.000 m² (50 has) hasta el 10% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble; y 500.001 m² - en adelante hasta el 5% del área establecida en el título de propiedad del bien inmueble.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.



Director Geomática Avalúos y Catastros

Validado por: Silva Cifuentes Marco Antonio

Gobierno Municipal Canton Mejía



1703520103035005000.

Notaría Séptima de Quito



Testimonio de

Escritura



Notaría Séptima de Quito

1

2

3

4

5

ESCRITURA NÚMERO 15290

6

VENTA

7

OTORGADA POR

8

SRA. LUZ MARÍA CENTENO

9

EN FAVOR DE

10

SRA. MARTHA YOLANDA AGUIRRE CENTENO

11

SR. PATRICIO MARCELO AGUIRRE CENTENO

12

CUANTÍA: US\$ 18.640

13

MG

14

Dí 2 C.

15

En la ciudad de Quito, Capital de la República

16

del Ecuador, día veinte y cuatro de noviembre

17

del año dos mil diez; ante mí el Notario

18

Séptimo del Cantón, doctor Luis Vargas

19

Hinostroza, comparecen la señora LUZ MARÍA

20

CENTENO, viuda, por sus propios derechos; y,

21

los señores MARTHA YOLANDA AGUIRRE CENTENO,

22

viuda, y PATRICIO MARCELO AGUIRRE CENTENO,

23

casado con la señora Mariana de Jesús

24

Quinaluisa Calderón, también por sus propios

25

derechos; los señores comparecientes son de

26

nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en la

27

parroquia Aloasí, cantón Mejía, de tránsito en

28

este cantón, mayores de edad y legalmente

Dr. Luis Vargas Hinostroza



1 capaces, a quienes de conocer doy fe, en virtud
2 de haberme presentado sus respectivas cédulas
3 de ciudadanía que en fotocopias adjunto,
4 advertidos que fueron por mí el Notario de los
5 efectos y resultados de esta escritura, así
6 como examinados en forma aislada y separada,
7 de que comparecen sin coacción, amenazas, temor
8 reverencial, promesa o seducción dicen: que
9 elevan a escritura pública la siguiente
10 minuta:- "SEÑOR NOTARIO:- En el Registro de
11 Escrituras Públicas que se encuentran a su
12 cargo, sírvase insertar una más de COMPRAVENTA
13 DE DERECHOS Y ACCIONES, al tenor de las
14 siguientes cláusulas:- PRIMERA.-
15 COMPARECIENTES.- A otorgar esta escritura
16 pública, comparecen, por una parte y como
17 vendedor, la señora: LUZ MARIA CENTENO, de
18 estado civil viuda, por sus propios derechos;
19 y, por otra parte como compradores la señora
20 MARTHA YOLANDA AGUIRRE CENTENO de estado civil
21 viuda por sus propios derechos y el señor
22 PATRICIO MARCELO AGUIRRE CENTENO, de estado
23 civil casado por sus propios derechos.- Los
24 comparecientes son ecuatorianos, mayores de
25 edad, legalmente capaces y están domiciliados
26 en la parroquia de Aloasí, Cantón Mejía,
27 Provincia de Pichincha.- SEGUNDA ANTECEDENTES.-
28 a), la señora: LUZ MARIA CENTENO es propietaria



Notaría Séptima de Quito

1 del cincuenta por ciento de los derechos y
2 acciones de un lote de terreno denominada
3 "Santa Ana chico" ubicado en la zona rural de
4 la parroquia Aloasí, Cantón Mejía, Provincia de
5 Pichincha; adquirido mediante escritura pública
6 otorgada el veinte y ocho de marzo de mil
7 novecientos noventa, ante el Notario público de
8 este cantón doctor Walter del Castillo Viteri,
9 inscrita en el Registro de la Propiedad del
10 Cantón Mejía el diecisiete de abril de mil
11 novecientos noventa, por compra a los cónyuges
12 Segundo Cesar Amable Landeta Rocha y Martha
13 Yolanda Aguirre Centeno; adquirido a su vez
14 mediante escritura pública celebrada el once de
15 octubre de mil novecientos setenta y seis ante
16 el Notario Leonidas Albuja, inscrita el treinta
17 de diciembre de mil novecientos setenta y seis
18 por compra a Jose Enrique Calispa Diaz y Lucila
19 Leon de la Cueva.- b) Mediante escritura
20 pública celebrada el veinte de Abril del dos
21 mil seis ante el Notario doctor Luis Augusto
22 Gallegos Zapata, inscrita el diez de mayo del
23 dos mil seis, la señora Luz Maria Centeno,
24 vende y da en perpetua enajenación a favor de
25 la señorita Dolores Caizaguano Chimborazo del
26 cincuenta por ciento de derechos y acciones el
27 tres punto noventa y nueve por ciento del
28 mencionado lote de terreno.- TERCERA.

Dr. Luis Vargas Hinostroza



1 COMPRAVENTA.- Con estos antecedentes la señora
2 LUZ MARIA CENTENO, vende, da, entrega y enajena
3 a perpetuidad el resto de los derechos y
4 acciones del cincuenta por ciento de los cuales
5 es propietaria en el lote de terreno denominada
6 "Santa Ana Chico" ubicado en la zona rural de
7 la parroquia Aloasí, Cantón Mejía, Provincia de
8 Pichincha, nombrada y descrita en la cláusula
9 anterior, a favor de la señora MARTHA YOLANDA
10 AGUIRRE CENTENO, y el señor PATRICIO MARCELO
11 AGUIRRE CENTENO el mismo que se encuentra
12 circunscrito dentro de los siguientes linderos
13 GENERALES: NORTE: terrenos de Carlos Pazmiño;
14 SUR: calle pública: ESTE: cementerio; y, OESTE:
15 calle pública; dando una superficie total de
16 QUINCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS
17 CUADRADOS con sesenta decímetros cuadrados.-
18 CUARTA.- PRECIO.- El precio de la presente
19 compra venta de derechos y acciones es la suma
20 DIEZ Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA DÓLARES DE
21 LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA, que la
22 parte compradora paga de contado en moneda de
23 curso legal, y que la vendedora lo ha recibido
24 a su entera satisfacción, sin tener que
25 formular ningún reclamo posterior por este
26 concepto, por lo que la vendedora transfiere
27 plenamente el dominio y posesión de LOS
28 DERECHOS Y ACCIONES materia de este contrato,



Notaría Séptima de Quito

1 con sus entradas, salidas, usos, servidumbres,
2 costumbres y más derechos que le son anexos en
3 favor de la parte compradora.- QUINTA.-
4 GASTOS.- Los gastos de suscripción e
5 inscripción de esta escritura, estarán por
6 cuenta de la parte compradora.- SEXTA.-
7 ACEPTACIÓN.- Los compareciente se afirman y
8 ratifican en el total contenido de las
9 cláusulas que anteceden y presentan para el
10 efecto el certificado de gravámenes conferido
11 por el señor Registrador de la Propiedad del
12 Cantón Mejía; sin embargo la vendedora se
13 someten al saneamiento por evicción de
14 conformidad con la Ley. La vendedora autorizan
15 a la parte compradora para que solicite la
16 inscripción de la presente escritura pública al
17 señor Registrador de la Propiedad del Cantón
18 Mejía.- Usted señor Notario se servirá agregar
19 las demás cláusulas de estilo para la plena
20 validez de este instrumento.- (firmado)
21 Abogada Margarita Chacón, matrícula siete mil
22 ochocientos noventa y cinco del Colegio de
23 Abogados de Pichincha".- Hasta aquí la minuta
24 que queda elevada a escritura pública con todo
25 el valor legal; y, leída que les fue a los
26 señores comparecientes, íntegramente, por mí el
27 Notario, se ratifican y firman conmigo, a
28 excepción de la señora Luz María Centeno quien

Dr. Luis Vargas Hinostroza



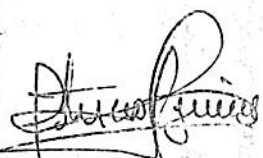
1 por imposibilidad física no puede firmar y deja
2 impresa la huella digital de su pulgar derecho
3 y, a su ruego firma como testigo la señora
4 María Augusta López Guerra, mayor de edad y
5 conocida por mí, en unidad de acto.- Doy fe.-

6   ✓
7
8
9 SRA. LUZ MARÍA CENTENO

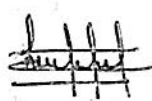
10 C.C.No. 170231296-6 ✓
11
12

13  ✓
14 
15 SRA. MARINA SOLANDA AGUIRRE CENTENO

16 C.C.No. 170129859-6 ✓
17
18

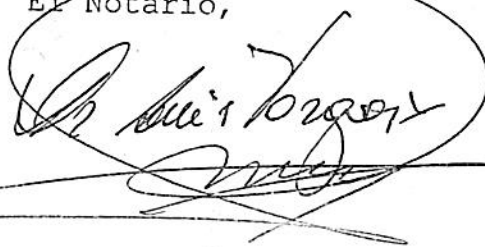
19   ✓
20 SR. PATRICIO MARCELO AGUIRRE CENTENO

21 C.C.No. 170701809-7 ✓
22
23

24   ✓
25 SRA. MARÍA AUGUSTA LÓPEZ GUERRA

26 C.C.No. 170992033-2 ✓
27
28

El Notario,



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA No. 1709920332

LOPEZ GUERRA MARIA AUGUSTA

DOMICILIO Y FEELING: ALLOSI

LUGAR DE NACIMIENTO: ALLOSI

FECHA DE NACIMIENTO: 23/11/1973

REG. CIVIL: 1709920332

FECHA DE EMISIÓN: 23/11/2010

LUGAR Y AÑO DE INSCRIPCIÓN: ALLOSI 2010

FORMA DE CULADO



ECUATORIANA*****

CASADO EDWYN A. CALISPA PACTONELE

ESTUDIANTE

DOMICILIO Y FEELING: ALLOSI

LOPEZ GUERRA MARIA AUGUSTA

DOMICILIO Y FEELING: ALLOSI

FECHA DE NACIMIENTO: 23/11/2010

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: ALLOSI 23/11/2010

FECHA DE CADUCIDAD: 23/11/2015

FORMA: REN 3253091



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 14 JUNIO 2009

058-0004 1709920332

NÚMERO CÉDULA

LOPEZ GUERRA MARIA AUGUSTA

PICHINCHA MEJIA

PROVINCIA CANTÓN

ALLOSI ZONA

PARROQUIA

FE PRESIDENTE DE LA JUNTA



Signature



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA No. 1709312956

CENTENO LUZ MARIA

DOMICILIO Y FEELING: ALLOSI

LUGAR DE NACIMIENTO: ALLOSI

FECHA DE NACIMIENTO: 17/11/1973

REG. CIVIL: 1709312956

FECHA DE EMISIÓN: 17/11/2010

LUGAR Y AÑO DE INSCRIPCIÓN: ALLOSI 2010



ECUATORIANA*****

AA43434322

CARLOS ENRIQUE AGUIAR

QUEHACER, DOMESTICOS

DOMICILIO Y FEELING: ALLOSI

AGUIAR CARLOS ENRIQUE

DOMICILIO Y FEELING: ALLOSI

FECHA DE NACIMIENTO: 17/11/2010

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: ALLOSI 17/11/2010

FECHA DE CADUCIDAD: 17/11/2015

FORMA: REN 3252987



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA No. 1707018097

AGUIRRE CENTENO PATRICIO MARCELO

PICHINCHA/MEJIA/MACHACHI

FECHA DE NACIMIENTO 1961

FECHA DE NACIMIENTO REG. CIVIL 0017-1 0015 00250 M

PICHINCHA/MEJIA

LUGAR Y FECHA DE INSCRIPCIÓN PICHINCHA 1961

Firma del Cedulado



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA No. 1707018097

AGUIRRE CENTENO PATRICIO MARCELO

PICHINCHA/MEJIA/MACHACHI

FECHA DE NACIMIENTO 1961

FECHA DE NACIMIENTO REG. CIVIL 0017-1 0015 00250 M

PICHINCHA/MEJIA

LUGAR Y FECHA DE INSCRIPCIÓN PICHINCHA 1961

Firma del Cedulado



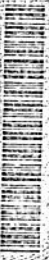
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 14 JUNIO 2009

013-0001 1707018097
NÚMERO CÉDULA

AGUIRRE CENTENO PATRICIO MARCELO

PICHINCHA MEJIA
PROVINCIA CANTÓN
ALOASI ZONA
PARROQUIA

Firma del Presidente de la Junta



Handwritten signature



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA No. 1701298596

AGUIRRE CENTENO MARTHA YOLANDA

PICHINCHA/MEJIA/ALOASI

FECHA DE NACIMIENTO 1947

FECHA DE NACIMIENTO REG. CIVIL 0017-1 0015 00067 F

PICHINCHA/MEJIA

LUGAR Y FECHA DE INSCRIPCIÓN PICHINCHA 1947

Firma del Cedulado



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA No. 1701298596

AGUIRRE CENTENO MARTHA YOLANDA

PICHINCHA/MEJIA/ALOASI

FECHA DE NACIMIENTO 1947

FECHA DE NACIMIENTO REG. CIVIL 0017-1 0015 00067 F

PICHINCHA/MEJIA

LUGAR Y FECHA DE INSCRIPCIÓN PICHINCHA 1947

Firma del Cedulado



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 14 JUNIO 2009

013-0001 1701298596
NÚMERO CÉDULA

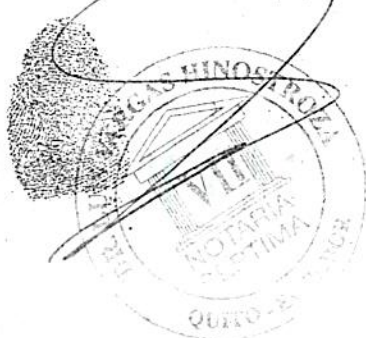
AGUIRRE CENTENO MARTHA YOLANDA

PICHINCHA MEJIA
PROVINCIA CANTÓN
ALOASI ZONA
PARROQUIA

Firma del Presidente de la Junta



Handwritten signature



de

de

1 SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:

2 Sírvase conferirme un Certificado de hipotecas, gravámenes y

3 prohibiciones de enajenar, que afecten al predio situado en la

4 Parroquia _____ de este Cantón, con el historial de _____ años

5 de propiedad de Cecilia Luz María (viuda)7 el mismo que lo adquirió (eron) por compra8 a (quien) Señorito Landata y co.9 según escritura otorgada el (fecha y Notario) 28 marzo 198011 legalmente inscrita el 17 abril 198012 R.P. 262

13 Existen gravámenes:

14 SI _____ NO X

15 Existen ventas:

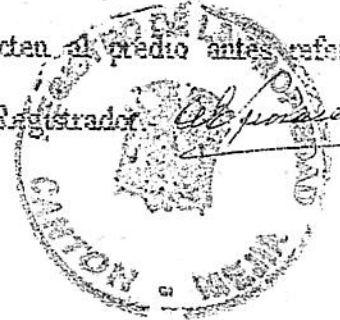
16 SI X NO _____

17 Certificación que la requiero para trámite de índole

18 Judicial _____ Privada X20 f) [Firma] Ced. Ident. * 170129854-6

El infrascrito Registrador de la Propiedad del Cantón Mejía, vista la petición precedente, en forma legal, CERTIFICA: Que revisados los Registros de Hipotecas y Gravámenes de esta Oficina, para ver los existentes referentes a hipotecas, embargos o prohibiciones de enajenar que afecten al cincuenta por ciento sobre los derechos y acciones que les corresponda en el lote de terreno, conocido con el nombre de Santa Ana Chico, ubicado en la zona rural de la parroquia de Aloasi, Cantón Mejía; propiedad de LUZ MARIA CENTENO, viuda; Adquirido mediante escritura pública otorgada el veinte y ocho de marzo de mil novecientos noventa, ante el Notario Décimo Noveno del cantón Quito Doctor Walter del Castillo Viteri, inscrita el diez y siete de abril de mil novecientos noventa; por compra a Segundo Cesar Amable Landata Rocha y Martha Yolanda Aguirre Centeno; adquirido a su vez mediante escritura pública celebrada el once de octubre de mil novecientos setenta y seis, ante el Notario Leonidas Albuja, inscrita el treinta de diciembre de mil novecientos setenta y seis; por compra a José Enrique Calispa Díaz y Lucila León de la Cueva.- Mediante escritura pública otorgada el veinte de abril del dos mil seis, ante el Notario de este Cantón Doctor Luis Augusto Gallegos Zapata, inscrita el diez de mayo del dos mil seis, la señora Luz María Centeno, da en venta el tres punto noventa y nueve por ciento de los derechos y acciones del lote de terreno a favor de la señora DOLORES CAIZAGUANO CHIMBORAZO.- Por estos datos, en lo restante, no se encuentra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar que afecten al predio antes referido. Machachi, a veinte y cinco de octubre del dos mil diez- El Registrador *Ab. p. m. s. r. g. /*

M.262.90.-106363



Se otorgó ante mí; en fe de ello, confiero esta SEGUNDA COPIA, de la escritura de venta otorgada por la Sra. Luz María Centeno en favor de los Sres. Martha Yolanda y Patricio Marcelo Aguirre Centeno, sellada y firmada en los mismos lugar y fecha de su celebración.-

Dr. Luis Vargas Hinojosa

Notario Séptimo de Quito



RAZÓN: El Contrato Escritural que antecede queda anotado e inscrito con los números 3649 del Repertorio y 2740 del Registro de la Propiedad, hoy Martes a las once horas veinte minutos.- Machachi, Diciembre 21 del 2010.- Certifico.- El Registrador.-



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Doimto Carvajal
Favor atender con
correspondencia
13-08-2025

RECIBIDO

MEMORANDO 248-GADMCM-RPM-2025

FECHA: Machachi, 12 de agosto de 2025

PARA: Mgs. Stefanny Pillajo
DIRECTORA DE GEOMATICA, AVALUOS Y CATASTROS

DE: Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL

ASUNTO: Remito copia de escrituras

En referencia al Memorando No. 2025-0506-DGAYC, 07 de agosto del 2025, sírvase encontrar adjunto las copias de escrituras solicitadas, mismo que describe sucintamente la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Mejía.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



EDISON ROBERTO
ULLOA ARGUELLO

Mgs. Edison Roberto Ulloa Arguello
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD



Registro de
la Propiedad

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 524
www.municipiodemejia.gob.ec

COLINDANCIA CON CANTON DE
ALORSA



26	/
27	NUMERO 1583
28	En Machachi, hoy Lunes veinte y cinco de Noviembre del dos mil diez y nueve, a las

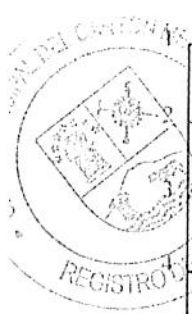
1703520103035003000



1.	COMPRA VENTA	nueve horas veinte minutos, se me presentó la
2.	Alcaldía-U	Primera Copia de la escritura pública otorgada
3.	\$ 15.572,00	el veinte y cuatro de Septiembre del dos mil
4.	GUARACA PAUCAR JOSE	diez y nueve, ante la Notaría Tercera del cantón
5.	RAUL, 1725422859, CURICAMA	Mejía doctora Eliana Calero Núñez, de la cual
6.	MORALES NELY ROCIO,	se registra:- Que comparecen por una parte, en
7.	06023568898, GUARACA PAUCAR	calidad de VENEDORES los señores JOSE
8.	JAIME RODRIGO, 0602901589,	RAÚL GUARACA PAUCAR, soltero con
9.	ORTIZ ILLAPA ELENA,	cédula número uno siete dos cinco cuatro dos
10.	0603422080, GUARACA PAUCAR	dos ocho cinco guión nueve, de veinte y seis
11.	JOSE DANIEL, 0602877466 Y	años de edad, de ocupación estudiante,
12.	AGUALSACA GUARACA	domiciliado en Machachi, Cantón Mejía,
13.	MARIA LUZ, 0602874463.-	Provincia de Pichincha, teléfono cero nueve
14.	a	ocho doce sesenta y dos treinta y dos cuatro; la
15.	TAPIA TAPIA ELVIRA	señorita NELY ROCIO CURICAMA
16.	RAQUEL, 1704031739.-	MORALES, soltera con cédula número cero
17.	A. L. R. 2803.-	seis cero tres seis seis ocho ocho nueve guión
18.		ocho, de veinte y ocho años de edad, e ocupación estudiante, domiciliada en la parroquia
19.		Machachi, cantón Mejía, Provincia de Pichincha; los cónyuges señor JAIME RODRIGO
20.		GUARACA PAUCAR, casado, con cédula número cero seis cero dos nueve cero uno
21.		cinco ocho guión nueve, de cuarenta y cinco años de edad, de ocupación agricultor, y su
22.		esposa señora ELENA ORTIZ ILLAPA, casada, con cédula número cero seis cero tre
23.		cuatro dos dos cero ocho guión cero, de treinta y seis años de edad, de ocupación
24.		quehaceres domésticos, domiciliados en el Barrio Vista Hermosa, parroquia Chillogallo,
25.		Quito de tránsito por esta ciudad de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha; y
26.		los cónyuges señor JOSÉ DANIEL GUARACA PAUCAR, casado, con cédula número
27.		cero seis cero dos ocho siete siete cuatro seis guión seis, de treinta y siete años de edad,
28.		de ocupación agricultor, y su esposa señora MARÍA LUZ AGUALSACA GUARACA,

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MEJÍA

casada, con número cero seis cero dos ocho siete cuatro cuatro seis guión tres, de treinta y
seis años de edad, de ocupación quehaceres domésticos, domiciliados en la parroquia
Villa Flora, Cantón Quito de tránsito por esta ciudad de Machachi, Cantón Mejía,
Provincia de Pichincha, teléfono cero nueve ocho veinte y siete veinte y ocho quinientos
dos, y, por otra parte en calidad de COMPRADORA la señorita ELVIRA RAQUEL
TAPIA TAPIA, soltera, con cédula número uno siete uno cero cuatro cero tres uno siete
tres guión nueve, de sesenta y cuatro años de edad, de ocupación quehaceres domésticos,
domiciliada en la parroquia Conocoto, Cantón Quito, de tránsito por esta ciudad de
Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, teléfono dos tres cuatro cinco tres cinco
seis, por sus propios y personales derechos, bien instruidos por mí la Notaría sobre el
objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y
voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de
edad, legalmente capaces y hábiles para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy
fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, quienes me autorizan
expresamente a obtener del Sistema Nacional de Identificación Ciudadana Registro Civil
el respectivo certificado e incorporar como habilitante a esta escritura pública, y, me
piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo
tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: SENOR
NOTARIO.- Ea el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase hacer constar una
mas de COMPRAVENTA, estipulada el tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA
COMPARECIENTES.- A la celebración del presente contrato de COMPRAVENTA
comparece por una parte los señores: JOSÉ RAÚL GUARACA PAUCAR, de estado civil
soltero; la señorita NELY ROCIO CURICAMA MORALES, de estado civil soltera; los
cónyuges JAIME RODRIGO GUARACA PAUCAR, y su esposa ELENA ORTIZ
ILLAPA; y, los cónyuges JOSÉ DANIEL GUARACA PAUCAR y su esposa MARÍA
LUZ AGUALSACA GUARACA, todos por sus propios y personales derechos, en
calidad de VENEDORES; y, por otra parte la señorita ELVIRA RAQUEL TAPIA
TAPIA, de estado civil soltera, por sus propios personales derechos, en calidad de



COMPRADORA. Libre y voluntariamente convienen en celebrar el presente contrato,

estipulado al tenor de las siguientes cláusulas: SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Los

señores JOSÉ RAÚL GUARACA PAUCAR, de estado civil soltero; la señorita NELY

ROCÍO CURICAMA MORALES, de estado civil soltera; los cónyuges JAIME

RODRIGO GUARACA PAUCAR y su esposa ELENA ORTIZ ILLAPA; y, los con

JOSÉ DANIEL GUARACA PAUCAR y su esposa MARÍA LUZ AGUALACA

GUARACA, adquirieron un lote de terreno, que se halla situado en la zona rural de la

parroquia de Aloasi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, adquirido mediante escritura

Pública otorgada el veinte y ocho de noviembre del dos mil catorce, ante el Notario

Segundo del Cantón Mejía, Doctor Rolando Isaac Zurita Espinoza, e inscrita en el

Registro de la Propiedad del Cantón Mejía, el catorce de enero del dos mil quince, por

compra a Zoila Hortencia Chango Iza, Jorge Arturo Chango Iza, Beatriz María Chango

Iza, María Patricia Escorza Chango Silvia del Pilar Escorza Chango, Carmen Elena

Chango Iza, Rosa María Chango Iza, y la señorita Lourdes Piedad Hidalgo Iza, soltera, en

calidad de mandataria de la señora María Julia Iza; y, Aclaratoria, en el sentido que la

venta realizada es un lote de terreno, mediante escritura pública otorgada el treinta de

junio del dos mil diez y seis, ante el Notario Primero del Cantón Mejía, Doctor Luis

Guanoquiza Chillagana, inscrita el trece de julio del dos mil diez y seis; quienes

adquirieron al fallecimiento de Carmen Iza Padilla y Ángel Elías Chango; adquirido

mediante escritura pública de compraventa celebrada el ocho de noviembre de mil

novecientos setenta y dos, en la Notaría del Cantón Mejía, a cargo del Doctor Leónidas

Albaja Vascones, inscrita el cinco de junio de mil novecientos setenta y tres, por compra

a Fanny Petronila Calispa Flores. Inmueble que está comprendido dentro de los siguientes

límites: Por el Norte, con terrenos del Ministerio de Agricultura, Ganadería Acuacultura

y Pesca y otros; Por el Sur, con la calle Andrés Orces; Por el Este, con Cementerio

Municipal y, Por el Oeste, con propiedad de Luis Quillupangui. Lote de terreno que tiene

una superficie aproximada de TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS

CUADRADOS DE SUPERFICIE. b) Por medio del presente instrumento los vendedores



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MEJÍA 3265

señores manifestar que por un error involuntario, en la escritura que se adquirió el inmueble y que se encuentra detallada en el literal anterior se les hace constar a los señores JOSÉ RAÚL GUARACA PAUCAR y NELY ROCIO CURICAMA MORALES, como cónyuges, cuando en realidad adquirieron el inmueble de estado civil solteros, ya que nunca han adquirido nupcias matrimoniales, razón por la cual comparecen a esta escritura de estado civil solteros. TERCERA: COMPRAVENTA.- Con estos antecedentes los señores JOSÉ RAÚL GUARACA PAUCAR, de estado civil soltero, la señora NELY ROCIO CURICAMA MORALES, de estado civil soltera, los cónyuges JAMILE RODRIGO GUARACA PAUCAR, y su esposa ELENA GUTIÉRREZ ILLAPA, y los cónyuges JOSÉ DANIEL GUARACA PAUCAR y su esposa MARÍA LUZ AGUALSACA GUARACA, por sus propios y personales derechos, dan en venta y en perpetua enajenación a favor de la compradora señorita ELVIRA RAQUEL TAPIA TAPIA, de estado civil soltera, el lote de terreno que se halla situado en la zona rural de la parroquia de Abasí, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, claramente descrito y especificado en la cláusula de los antecedentes de este contrato. Se aclara que no obstante flanders y más especificaciones la venta se lo hace como cuerpo cierto y determinado, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y demás derechos anexos al mismo. CUARTA: PRECIO.- El precio materia de la presente compraventa es de QUINCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NOROCCIDENTE AMÉRICA, dinero que los vendedores declaran haberlo recibido de poder de la compradora en moneda de curso legal y a su entera satisfacción por lo que manifiestan que en lo futuro nada tiene que reclamar por este concepto. QUINTA: SANEAMIENTO.- Los vendedores manifiestan que sobre el lote de terreno materia de la presente compraventa, no pesan gravamen alguno según se desprende del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Mejía, no obstante se obliga al saneamiento por evicción de conformidad a la Ley. SEXTA: GASTOS.- Todos los gastos que demanden la celebración de la presente escritura será de cuenta de la compradora, a excepción del pago de plusvalía que en caso de haberlo será de cuenta de los vendedores.



1 SEPTIMA: ACEPTACIÓN.- Las partes aceptan el total contenido de las cláusulas que
2 anteceden por estar de acuerdo a sus intereses y los vendedores autorizan a los
3 compradores a solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Mejía.
4 Usted señor Notario se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez
5 de esta clase de contratos.- Hasta aquí la minuta que los comparecientes se ratifican en
6 todo su contenido, la misma que se encuentra firmada por el Doctor Juan Carlos
7 Mancheno.- Abogado con Matrícula profesional número diez y siete- dos mil siete -
8 seiscientos once, del Foro de Abogados de Pichincha.- Clave catastral número
9 5203031023.- Se me presentó el título de pago del impuesto de registro número
10 2877449.- Certifico.- El Registrador. *iu*



NUMERO 2221

COMPRA VENTA En Machachi, hoy Jueves diez y nueve de Octubre del dos

Aloasí - R. mil, a las quince horas, se me presentó la primera co-

600.000,00 pia de la escritura pública otorgada el tres de Agosto

Av. Reg. 947 del dos mil, ante el Notario Décimo Sexto de Quito doc-

JORGE TAYUPANTA Y SRA. tor Gonzalo Román Chacón, de la cual consta:- Que los

a cónyuges Jorge Raul Tayupanta Jácome y Dila Hortencia

SEGUNDO QUILLUPANGUI Carpio Freire, domiciliados en este Cantón, dan en ven-

Y SEÑORA.- ta y en perpetua enajenación a favor de los cónyuges -

A. L. R. 2820.- SEGUNDO LUIS QUILLUPANGUI PANELUISA Y BLANCA FANY MA -

SAPANTA LOPEZ, domiciliados en este Cantón, un lote de terreno denominado San-

ta Ana, zona rural de la parroquia de Aloasí, Cantón Mejía; adquirido mediante

escritura pública celebrada el veinte y ocho de junio de mil novecientos noven-

ta y nueve, ante el Notario Décimo Sexto de Quito doctor Gonzalo Román Chacón,

inscrita el diez y nueve de agosto de mil novecientos noventa y nueve; por com-

pra a María Clorinda Calispa y hermanos.- Lote de terreno que esta comprendido

dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, terreno de Al-

berto Moncayo Andrade en treinta y dos metros cincuenta centímetros; por el Sur

camino público, en treinta y dos metros cincuenta centímetros; por el Este, pro-

piedad de Angel Chango, en noventa metros; y, por el Oeste en noventa metros,

con propiedad de los herederos Calispa. Lote de terreno que tiene la superficie

de dos mil novecientos veinte y cinco metros cuadrados.- Se aclara que no obs-

18.02.2014 JQ 10556

23.06.2016 JQ 4603

23.04.2019 JQ 3151

J 21-09-2020 4487

Car E.H. 88/2014

ver 911/2015



1 tante linderos y más especificaciones la venta se lo hace como cuerpo cierto,

2 con todos sus usos, costumbres, servidumbres y demás derechos anexos al mismo.-

3 El precio materia de la presente compraventa es el de seiscientos mil sucres,

4 dinero que los compradores, pagan de contado y en moneda de curso legal y que

5 los vendedores declaran haberlo recibido y que en lo futuro nada tienen que -

6 reclamar por este concepto.- Se me presentó el aviso de pago de registro núme-

7 ro 947 y el recibo número 7238-18-October-2000.- Certifico.- El Registrador.-

8 .. *Ab. Gueraez*

9

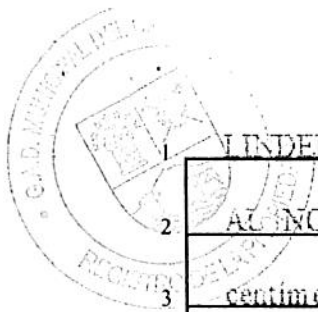


NUMERO 1467

En Machachi, hoy Viernes treinta de Septiembre del dos mil diez y seis, a las ocho horas, se me presentó la Primera copia de la escritura pública otorgada el primero de septiembre del dos mil diez y seis, ante el Notario Primero del cantón Rumiñahui Doctor Diego Xavier Chiriboga Pazmiño, de la cual se registra.- Que comparece por una parte y en calidad de DONANTE, la religiosa Sor MARIA LEONOR CORTEZ CENTENO, soltera, quien comparece por sus propios y personales derechos.- Y por otra parte comparece en calidad de DONATARIA, la señorita ROSA ELVIRA CORTEZ CENTENO, de estado civil soltera, quien comparece por sus propios y personales derechos.- Las comparecientes son ecuatorianas, mayores de edad, de tránsito por ésta ciudad de Sangolquí, hábiles y capaces, en derecho se requiere para comparecer a la celebración del presente instrumento, quienes me han presentado sus documentos de identidad y me han autorizado para

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MEJÍA

1	DONACION	compararlos con su información personal a cargo de la
2	Alcasi R	Dirección General de Registro Civil, Identificación y
3	\$ 12.743,00	Cedulación y además, a agregar un testimonio fotográfico de
4	CORTEZ CENTENO	su comparecencia. Las comparecientes fueron debidamente
5	MARIA LEONOR,	advertidas por mí el Notario de los efectos y resultados de esta
6	0003008747	escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y
7		separada, de que comparecen al otorgamiento de la misma, sin
8	CORTEZ CENTENO	coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o
9	ROSA ELVIRA,	seducción, y, me piden que eleve a escritura pública el texto
10	1701117390	de la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que
11	A.L.R. 1084	transcribo a continuación es el siguiente: SEÑOR
12	NOTARIO.-	En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una
13	DONACIÓN,	contenida al tenor de las siguientes cláusulas.- PRIMERA.-
14	COMPARECIENTES.-	Comparecen a la celebración de la presente escritura pública, la
15	religiosa Sor MARIA LEONOR CORTEZ CENTENO,	celibe, en calidad de DONANTE,
16	y, por otra parte comparece en calidad de DONATARIA,	la señorita ROSA ELVIRA
17	CORTEZ CENTENO,	de estado civil soltera, por sus propios y personales -derechos.- Los
18	comparecientes,	comparecen por sus propios derechos, hábiles y capaces para contratar y
19	obligarse al tenor de las siguientes cláusulas.- SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-	La
20	religiosa Sor MARIA LEONOR CORTEZ CENTENO,	es la legítima propietaria del lote
21	de terreno signado con el número SIETE,	del predio denominado San Luis, ubicado en el
22	barrio Guiala Bajo,	zona rural de la Parroquia Alcasi, jurisdicción del Cantón Mejía,
23	Provincia de Pichincha,	que lo adquirió mediante Escritura pública otorgada el doce de
24	enero del dos mil cuatro,	ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, doctor Gonzalo
25	Román Chacón,	legalmente inscrita en el Registro de la propiedad del Cantón Mejía el tres
26	de marzo del dos mil cuatro,	por adjudicación y partición realizada por el señor Doctor
27	Alberto Anibal Merino Utreras,	en calidad de partidor y adjudicador de los bienes de la
28	Sociedad Civil "Cortez Centeno"	(en disolución y liquidación).- TERCERA.-



1 LINDEROS.- Los linderos generales del lote de terreno antes descrito son los siguientes:
2 AL NORTE.- Con el lote número Seis, en ciento ochenta metros, veinte y cinco
3 centímetros. AL SUR.- Con el lote número Ocho, en ciento setenta y ocho metros. AL
4 ESTE.- Con propiedad del señor Luis Chango, en veinte y seis metros cincuenta
5 centímetros, y, AL OESTE.- Con camino público al Barrio La Zamora, en veinte y seis
6 metros cuarenta y un centímetros. La superficie total de este lote de terreno es de
7 CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS
8 TREINTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS.- CUARTA.- DONACIÓN.- Con los
9 antecedentes expuestos, Sor MARIA LEONOR CORTEZ CENTENO, en forma libre y
10 voluntaria DONA, por acto entre vivos a favor de su hermana la señorita ROSA ELVIRA
11 CORTEZ CENTENO, de estado civil soltera, el lote de terreno signado con el número
12 SIETE, ubicado en el sector San Luis, zona rural de la Parroquia Aloasi, jurisdicción del
13 Cantón Mejía, Provincia de Pichincha.- QUINTA.- ACEPTACIÓN.- La DONATARIA
14 acepta de manera expresa la donación hecha a su favor y agradece a la DONANTE, su
15 muestra de generosidad, y en este mismo acto la donante se da por notificada de esta
16 aceptación.- SEXTA.- CUANTIA.- El valor de la presente donación del bien inmueble es
17 por la suma y cuantía de DOCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES
18 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (12.743.00). SÉPTIMA.- AUSENCIA DE
19 GRAVAMENES Y TRANSFERENCIA: Sobre el bien inmueble materia de la presente
20 escritura que se dona no pesa gravamen de naturaleza alguna, conforme consta del
21 certificado de gravámenes que se agrega, la donante, transfiere a favor de la Donataria, el
22 dominio y posesión del bien inmueble con todas sus entradas, salidas, servidumbres y
23 demás derechos. OCTAVA.- ACEPTACIÓN.- Las comparecientes aceptan el total
24 contenido de la presente escritura por estar realizada en base a sus mutuos intereses.-
25 NOVENA.- AUTORIZACION DE INSCRIPCION: La donante autoriza a la donataria
26 para que por si o por interpuesta persona realice los trámites pertinentes para inscribir la
27 presente donación en el Registro de la propiedad del Cantón Mejía. Usted señor Notario,
28 agregará las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de esta clase de



AL SEÑOR

2348

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MEJÍA

1 instrumentos.- Hasta aquí la minuta la misma que está firmada por el Abogado Fabio Pinto
2 Cabrera, con matrícula Profesional número catorce mil ochenta y cinco del C.A.P.- Se
3 adjunta el pago del impuesto a la donación que se archiva en el legajo correspondiente para
4 su verificación.- Clave catastral número 1703522300536.- Se me presentó el título de pago
5 número 2499424.- Certifico.- El Registrador.- 



En Machachi, hoy Jueves cuatro de Diciembre del dos mil ocho, a las nueve horas, se me

presentó la primera copia de la escritura otorgada el veinte y cuatro

COMRAVENTA

de Octubre del dos mil ocho, ante el Notario de este cantón doctor

Tambillo-U

Luis Augusto Gallegos Zapata, de la cual consta: Que los cónyuges

S 241, 1

Juan Francisco Simbaña y Luz María del Carmen Simbaña

JUAN SIMBAÑA

Valverde, domiciliados en esta ciudad, declaran que dan en venta y

YSRA.-

perpetua enajenación a favor de la señorita ADRIANA MARCELA

a

ADRIANA

SIMBAÑA SIMBAÑA, soltera, domiciliada en esta ciudad, el

SIMBAÑA.-

inmueble compuesto de casa y terreno signado con el número

A. I. R. 2925.-

SESENTA Y CINCO, situado en la zona urbana de la parroquia

Tambillo, cantón Mejía, provincia de Pichincha, contenido dentro de los linderos

siguientes: Por El Norte, en una extensión de nueve metros cincuenta y cinco centímetros

cara Barrial; Por El Sur, en una extensión de nueve metros cincuenta y cinco centímetros

calle Carlos Erito; Por El Este, en una extensión de nueve metros sesenta y ocho

centímetros cementerio de Tambillo; y, Por El Oeste, en una extensión de nueve metros

veinte y nueve centímetros lote número sesenta y seis propiedad de Marco Polo Simbaña

Simbaña; dimensiones que dan noventa metros ochenta y tres decímetros cuadrados de

superficie. No obstante la cabida la venta se realiza como cuerpo cierto y determinado

dentro de los linderos señalados; adquirido en mayor extensión por compra a Juan

Antonio Villamarín, según aparece de la escritura pública otorgada ante el Notario de

Mejía Luis Alfonso Mancheno el dos de Abril de mil novecientos cuarenta y cuatro.

Inscrita el tres de mayo de mil novecientos cuarenta y cuatro. A la muerte del señor

Jerónimo Simbaña quedaron como haber hereditario el inmueble y como cónyuge

sobreviviente la señora María Josefina Valverde con derechos a gananciales y como única

heredera la señora Luz María del Carmen Simbaña Valverde, según posesión efectiva

otorgada ante el notario del cantón Ruminahui doctor Carlos Martínez Paredes el trece de

febrero del dos mil siete, inscrita el catorce de febrero del dos mil siete. La cónyuge

sobreviviente señora María Josefina Valverde vendió todos los derechos y acciones que



1 tema a la señora Luz María del Carmen Simbaña Valverde, según aparece de la escritura
2 pública otorgada ante el Notario primero del cantón Latacunga doctor José Augusto
3 Zuñiga Alcazar el treinta de junio de mil novecientos setenta y dos, inscrita el veinte y
4 tres de agosto de mil novecientos setenta y dos. - Juan Francisco Simbaña y Luz María del
5 Carmen Simbaña Valverde vendieron el lote número sesenta y seis a Marco Polo Simbaña
6 Simbaña y María del Pilar Guanoluisa, según escritura otorgada ante el Notario de Mejía
7 doctor Luis Augusto Gallegos el doce de abril del dos mil siete, inscrita el trece de abril
8 del dos mil siete. - El precio del inmueble es trece mil cincuenta y cinco dólares cantidad
9 que la compradora entrega a los vendedores en dinero efectivo y de curso legal. - Los
10 vendedores transfieren a la compradora el dominio y posesión del inmueble que venden
11 con todas sus entradas y salidas, costumbres y servidumbres tanto activas como pasivas
12 que le son anexas. - Se me presentó la factura número 84266. - Certifico. - El Registrador *de Latacunga*





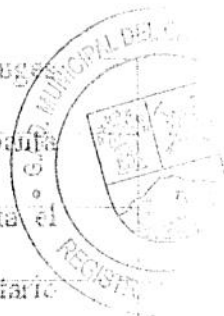
27

NÚMERO 2241

28

En Mochachi, hoy Martes diez y nueve de Octubre del dos mil diez, a las once horas

1 Veinte minutos, se me presento la primera copia de la escritura publica otorgada el veinte
2 COMPRA VENTA de Septiembre del dos mil diez, ante el Notario Decimo
3 Tambillo-U Sexto de la ciudad de Guayaquil, doctor Rodolfo Pérez
4 \$ 455.05 Pimentel, de la cual consta.- Que los señores JUAN
5 JUAN JOSE Y MARIA JOSE ANCHAPANTA MARCALLA, soltero; y,
6 ANCHAPANTA.- MARIA CRUZ ANCHAPANTA MARCALLA, de
7 a estado civil soltera, domiciliados en esta el cantón
8 LA TORRE DEL VIGIA - Mejia, venden a favor de la entidad denominada "LA
9 ECUADOR".- TORRE DEL VIGIA - ECUADOR". legalmente
10 A. L. R. 3014.- representada por su Presidente señor DELBERT FAVID
11 LUQUE RIVADENEIRA, conforme nombramiento que se adjunta asi como debidamente
12 autorizado por el Consejo Directivo de la entidad segun acta de Consejo que asimismo se
13 adjunta para que constituya documento habilitante del presente instrumento, domiciliado
14 en la ciudad de Guayaquil, el solar numero DOS, ubicado en el barrio La Joya, parroquia
15 Tambillo, canton Mejia, provincia de Pichincha, comprendido segun titulo de propiedad y
16 segun catastro municipal circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones. AL
17 NORTE, en una longitud de veintidos punto setenta y ocho metros con el lote numero
18 UNO de propiedad particular, AL SUR, en parte tres punto sesenta y nueve metros, y,
19 diecinueve punto treinta y ocho metros con casa comunal y en ocho punto treinta y dos
20 metros con curva de la calle sin nombre; AL ESTE, en una longitud de veintidos punto
21 setenta metros con el cementerio, y, AL OESTE, en uno punto cero ocho metros con casa
22 comunal y en dieciocho punto setenta y cuatro metros con pasaje sin nombre.- Lote de
23 terreno cuya superficie total es de SEISCIENTOSMETROS CUADRADOS (600m²),
24 actualmente signado bajo código catastral numero CINCO SEIS CERO UNO CERO
25 CERO CINCO UNO SEIS TRES.-la venta se la realiza con todas sus entradas, salidas,
26 usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y mas anexos sin reservarse nada para
27 su adquirido mediante escritura publica suscrita el dos de febrero del dos mil siete, ante el
28 doctor Carlos Martinez Paredes, Notario Publico del cantón Rumiñahui inscrita el siete de



1 marzo del dos mil siete, el señor Segundo Daniel Leon Linares, vendió a los conyuges
2 Juan Arnoldo Anchapanta y Maria Consuelo Marcalla Pila y Juan Jose Anchapanta
3 Marcalla y Maria Cruz Anchapanta Marcalle.- Mediante escritura publica suscrita el
4 veinte y cuatro de junio del dos mil diez, ante el doctor Carlos Martinez Paredes, Notario
5 Publico del canon Ruminahui inscrita el veinte y seis de julio de dos mil diez los
6 conyuges Juan Arnoldo Anchapanta Tituaña y Maria Consuelo Marcalla Pila y hermanos
7 Juan Jose Anchapanta Marcalla y Maria Cruz Anchapanta Marcalle tuvieron a bien
8 partirse el inmueble de su propiedad de una manera perpetua e irrevocable de
9 conformidad con las alicuotas linderos y mas especificaciones constantes en la
10 autorización de fraccionamiento emitido por la Municipalidad del cantón Mejía, y al
11 efecto se adjudico a los señores Juan Jose y Maria Cruz Anchapanta Marcalla ambos de
12 estado civil solteros, el lote de terreno signado con el numero DOS. El precio convenido
13 por las partes para esta negociacion es de NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTE
14 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA suma de dinero que estiman
15 justa y verdadera y que los vendedores declaran haberlo recibido en efectivo a entera
16 satisfacción por lo tanto declara sin lugar cualquier posterior reclamo por este concepto.
17 Ademas los intervinientes declaran que en la presente negociacion se uso dinero de libre
18 circulacion nacional y de licita procedencia. Los vendedores transfieren a la compradora
19 el dominio y posesion del inmueble vendido con sus usos, servidumbres y anexos
20 renunciando las partes a cualquier acción por lesión enorme. "LA TORRE DEL VIGIA =
21 ECUADOR" representada debidamente por el señor Delbert David Luque Rivadeneira en
22 su calidad de Presidente y los vendedores aceptan la compra venta del bien objeto del
23 presente instrumento por convenir a sus propios intereses.= Los señores JUAN JOSE Y
24 MARIA CRUZ ANCHAPANTA MARCALLA entregaran a la compradora el inmueble
25 materia dela presente compra venta hasta el dia lunes veinte y dos de noviembre del dos
26 mil diez como maximo permitiendo el dominio total del terreno y la factibilidad de
27 construccion a favor dela compradora de una sala de conferencias Biblicas. Se me
28 presentó la factura número 106120.- Certifico.- El Registrador. *[Signature]*



ANEXO 4

Informe Planificación Territorial



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Procuraduría Síndica
Proceder trámite pertinente.

Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-1056-MI
Machachi, 15 de agosto de 2025

PARA: Tlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara
Alcalde del G. A. D. Municipal del Cantón Mejía

RECIBIDO
ALCALDIA SINDICA
FECHA: 18 AGO 2025 HORA:

ASUNTO: En atención al Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315 -M

De mi consideración:

Con un cordial saludo, en atención al **Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315 -M**, emitido con fecha 05 de agosto de 2025 por el Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara en calidad de Alcalde del GAD Municipal del Cantón Mejía en el cual solicita a la Dirección de Planificación Territorial lo siguiente *"Emitirá un informe técnico sobre el inmueble, en el cual se detallarán las regulaciones aplicables en materia de uso y gestión del suelo, determinando la clasificación del predio conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ordenanza aplicable"*.

Dando cumplimiento a lo solicitado, se adjunta informe técnico con la información solicitada.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Arq. Johnny David Gamboa Martínez
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



Elaborado por:	Srta. Mgs. Mireya Maribel Caiza Tigse Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1	
Revisado por:	Sr. Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeon Especialista de Inteligencia Territorial	

Copia: Sr. Abg. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)



Dirección de
**Planificación
Territorial**



UNIDAD DE INTELIGENCIA TERRITORIAL	INFORME No. DIPLAT-IT-073-2025
	FECHA DE ELABORACIÓN: 15 de agosto 2025
ASUNTO: Análisis del inmueble que alberga el Cementerio de ALOASI.	

I. ANTECEDENTES

Mediante **Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315 -M**, emitido con fecha 05 de agosto de 2025 por el Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara en calidad de Alcalde del GAD Municipal del Cantón Mejía en el cual solicita a la Dirección de Planificación Territorial lo siguiente: *“Emitirá un informe técnico sobre el inmueble, en el cual se detallarán las regulaciones aplicables en materia de uso y gestión del suelo, determinando la clasificación del predio conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ordenanza aplicable”*.

II. OBJETIVO GENERAL:

Analizar y determinar si los parámetros técnicos del estado actual del bien inmueble están acordes a las necesidades territoriales en concordancia a los criterios técnicos.

III. JUSTIFICACIÓN

Con base a la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMCM-2024-0169-ALCALDIA-RA que establece el “ESTATUTO ORGÁNICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.” Numeral 3.7; Literal b) Atribuciones y responsabilidades; numeral 18; y Literal d) Ordenamiento Estratégico Territorial – Uso de Suelo: numeral 11, y en virtud de la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)” publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”; la Dirección de Planificación Territorial emite lo siguiente:

IV. ANÁLISIS TÉCNICO

El predio con clave catastral No. 1703520103035002000 a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, se encuentra ubicado en la calle Andrés Orces, sector Centro de la zona urbana de la parroquia de ALOASI.





Imagen 1: Ubicación



Fuente: Catastro Municipal
Predio con clave catastral No. 1703520103035002000 
Calle Andrés Orces 

a. REGULACIONES SEGÚN IPRUS:

El Informe Predial De Regulaciones De Usos De Suelo (IPRUS) del predio con clave catastral No. 1703520103035002000, contiene la siguiente información técnica:

- REGULACIONES:**
POLIGONO DE INTERVENCION TERRITORIAL PIT72_U
CLASIFICACION DE SUELO: **URBANO**
SUBCLASIFICACION: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
TRATAMIENTO: **DESARROLLO**
USO GENERAL: **RESIDENCIAL**

ZONIFICACIÓN: **R1-D-203-80**

Lote mínimo: **200 m²**
Frente mínimo: **10m**
COS PB: **80.0 %**
COS TOTAL: **240.0 %**
Forma de ocupación del suelo:
(D) SOBRE LÍNEA DE FABRICA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Imagen 2: Parámetros técnicos

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA		DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL				
Fecha: 2025-08-08 10:39:32		I.P.R.U.S. # 5442				
INFORMACIÓN PREDIAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA				
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 1760003760001 Nombre o razón social: GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA						
DATOS DEL PREDIO Número Predio: 63391 Clave catastral: 1703520103035002000 Clave catastral anterior: 5203031010 En derechos y acciones: NO Propiedad horizontal: NO Área según escritura: 0.00 m2 Área gráfica: 15238.15 m2 Frente del predio: 89.05 m Tiene construcción: NO Parroquia: ALOASI Barrio/Sector: CENTRO						
VIAS						
Tipo	Nombre			Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES	ANDRES ORCES			12.00	6m del eje de la via	1.50
REGULACIONES						
ZONIFICACIÓN Zona: R1-D-203-80 Lote mínimo: 200 m2 Frente mínimo: 10 m COS PB: 80.00 % COS TOTAL: 240.00 % Forma de ocupación del suelo: (D) SOBRE LINEA DE FABRICA						
PISOS Altura máxima: 12 m Número de pisos: 3						
RETIROS Frontal: 0 m Lateral 1: 0 m Lateral 2: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m						
PIT72_U						
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general			
URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	RESIDENCIAL			
Usos específicos*						
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos			
R1	R2, UM1, SSE1, SSE2, SSE3, SSC1, SSC2, SSS1, SSS2, SSSB1, SSSB2, SSD1, SSD2, SPG1, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPT1, SPAP1, SPAP2, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, H, PRI, RS	I1, SSE4, SSC3, SSC4, SSS3, SSS4, SSD3A, SSD3B, SSD4A, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPG3, SPF2, SPT2, SPT3A, SPI1, SPAP3, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI4, CI5, CE6, CSA1, CSA2, CSA4, CSA5, ATU1, ATU2, CN	UM2, I2, I3A, I3B, I4, SSB3, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG4, SPF3, SPT3B, SPT4, SPI2, SPI3, SPI4, SPE1, SPE2A, SPE2B, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA3, TAC1, TAC2, TAC3, TAC4, AY1, AY2, AP1, AP2, APS, APA, AC11, AC12, F1, F2, INV, AM, TUM, PREF, PCO, PEH, ACUS			
* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.						
CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUNC) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRATAMIENTO: (D) DESARROLLO USO GENERAL: (R1) RESIDENCIAL						
COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS						
ABASTECIMIENTO DE AGUA:		Red Pública	ALCANTARILLADO:			
ENERGÍA ELÉCTRICA:		Tiene Red Pública	OTROS:			
			Red Separada			
			No tiene			
OBSERVACIONES						
TIPO NOMBRE OBSERVACIÓN DENTRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL QUE DEBERÁ SER TOMADA EN CUENTA PARA CUALQUIER TRÁMITE POSTERIOR						
OBSERVACIONES - PARA LOS FINES QUE PERSIGUE EL PROPIETARIO DEBERÁ CONSIDERAR TODAS LAS AFECTACIONES POSIBLES DEL PREDIO ACTUAL, QUE NO ESTEN CONSIDERADAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.						

Fuente: Informe Predial De Regulaciones De Usos De Suelo - IPRUS





V. CRITERIOS TÉCNICOS

a. GENERAL - ESTADO DE PREDIO

ÁREA

- Área gráfica: 15238.1537 m²

LINDEROS

- NORTE: Colinda con el predio con clave catastral No. 1703520101220021500 a nombre del Sr. Graetzer Peñafiel Klaus Nicolas.
- SUR: Colinda con Calle Andrés Orces.
- ESTE: Colinda con el predio con clave catastral No. 1703520103031019000 a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.
- OESTE: Colinda con el predio con clave catastral No. 1703520103035003000 a nombre del Sr. Tapia Tapia Elvia Raquel.

VI. COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO EN LOS POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL

El predio con clave catastral No. 1703520103035002000 se encuentra dentro del Polígono de Intervención Territorial **PIT72_U** con clasificación de suelo Urbano y subclasificación de suelo Urbano No Consolidado. Por tanto, la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)” publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”, menciona en el artículo 51 numeral 2. “*Suelo urbano no consolidado: Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización*”.

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL PIT72_U

Imagen 3: Parámetros técnicos del PIT72_U





PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) - MEJÍA

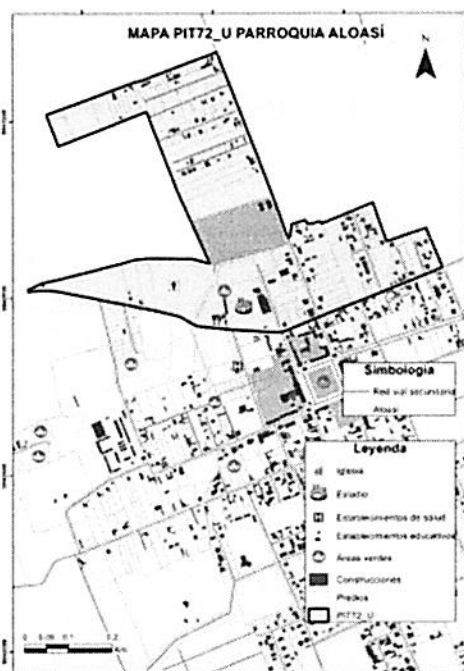


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Polígono: PIT72_U ☒ Superficie en hectáreas: 23,01

Código de Edificabilidad: R1-D-203-80

Ubicación del Polígono en la Parroquia



DATOS GENERALES

Clasificación del Suelo	Subclasificación del Suelo	Tratamiento	Uso General
Suelo Urbano	Suelo urbano no consolidado	de desarrollo	Uso residencial

USOS

Uso Principal	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
R1	R2-UM1-SSE1-SSE2-SSE3-SSC1-SSC2-SSS1-SSS2-SSB1-SSB2-SSD1-SSD2-SPG1-SPA-SPF1-SPT1-SPAP1-SPAP2-CB-H-PRI-RS	I1-SSE4-SSC3-SSC4-SSS3-SSS4-SSD3-SSD4A-SSR-SPG2-SPG3-SPF2-SPT2-SPT3A-SPI1-SPAP3-CE1-CE-CI-CSA1-CSA2-CSA4-CSA5-ATU1-ATU2-CN	UM2-I2-I3-I4-SSB3-SSB4-SSD4B-SSD4C-SPG4-SPF3-SPT3B-SPT4-SPI2-SPI3-SPI4-SPE-CIE-CSA3-TAC-AY-AP-APS-APA-ACI-F-INV-AM-TUM-PREF-PCO-PEH-ACUS

Fuente: PDOT Y PUGS MEJÍA 2025

La “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”, define en el artículo 57 y 58 la aplicación de los **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** “se aplicarán los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y desarrollo”.

2. Tratamiento de consolidación: Aplica a áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento. La consolidación depende de la mejora en estas condiciones para permitir la redensificación y el desarrollo urbano controlado;

3. Tratamiento de mejoramiento integral: Dirigido a zonas con asentamientos informales o áreas formales que necesitan intervención en infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos, y mitigación de riesgos. Este tratamiento busca integrar y redensificar estas zonas mediante procesos de reordenamiento y regularización;





6. **Tratamiento de desarrollo:** Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

COMPATIBILIDADES ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

La “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”, menciona en el artículo 74 la implementación de infraestructura y equipamientos públicos en suelo urbano y rural del Cantón Mejía *“En suelo rural y urbano se permitirá la instalación de infraestructura y equipamientos públicos necesarios para los sistemas públicos de soporte, sin perjuicio de las compatibilidades establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Se exceptúan de esta implantación las zonas de protección, conservación y riesgo”*.

El artículo 215 de la misma ordenanza menciona que *“El informe de compatibilidad de uso de suelo es un instrumento de información básica sobre los usos permitidos, restringidos o prohibidos y se emitirá conforme a los usos de suelo, las relaciones de compatibilidad, condiciones de implantación determinados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, o demás instrumentos de planificación vinculantes”*.

Compatibilidad de la Actividad: Actividades de alquiler y venta de tumbas. Cementerios hasta 2 Ha.

Imagen: Compatibilidad De Uso De Suelo

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO	
INFORME DE COMPATIBILIDAD PERMITIDO	
Actividad: 2737 Actividades de alquiler y venta de tumbas. Cementerios hasta 2 Ha. PIT: PIT72_U Actividad: SPF1 Local Uso específico: COMPLEMENTARIO	

Fuente: Informe De Compatibilidad De Uso De Suelo – ICUS

Además, el artículo 254 de la “ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) publicada el día 14 de enero de 2025, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2007”, menciona los actos no sujetos a la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas: *“No será exigible la Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas en los siguientes casos: 3. Las intervenciones de las entidades competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, sin embargo, el acto administrativo que autorice dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas”*.





VII. CONCLUSIONES

El Informe Predial De Regulaciones Del Uso Del Suelo (IPRUS) del predio con clave catastral No. 1703520103035002000, establece como observación que DENTRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL QUE DEBERÁ SER TOMADA EN CUENTA PARA CUALQUIER TRÁMITE POSTERIOR.

Cabe señalar que, no hay impedimento técnico para la ocupación de la infraestructura existente dentro del predio con clave catastral No. 1703520103035002000 para la actividad: **Actividades de alquiler y venta de tumbas. Cementerios hasta 2 Ha.**

VIII. RECOMENDACIONES

Se recomienda tomar en cuenta los parámetros técnicos establecidos en el Informe Predial De Regulaciones Del Uso Del Suelo - IPRUS del predio mencionado.

IX. ANEXO

Se anexa Informe Predial De Regulaciones Del Uso Del Suelo – IPRUS del predio con clave catastral 1703520103035002000.

X. FIRMA DE RESPONSABILIDADES

Informe que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

NOMBRE, APELLIDO Y CARGO		FIRMA
ELABORADO POR:	Srta. Mgs. Mireya Maribel Caiza Tigse Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1	
REVISADO POR:	Sr. Mgs. Luis Rodolfo Andrade Baldeon Especialista de Inteligencia Territorial	
APROBADO POR:	Arq. Johnny David Gamboa Martínez Director De Planificación Territorial	



INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DEL SUELO DEL CANTÓN MEJÍA



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Fecha: 2025-08-08 10:39:32

I.P.R.U.S. # 5442

INFORMACIÓN PREDIAL		*IMPLANTACIÓN GRÁFICA
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		
C.C./R.U.C:	1760003760001	
Nombre o razón social:	GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DEL CANTON MEJIA	
DATOS DEL PREDIO		
Número Predio:	63391	
Clave catastral:	1703520103035002000	
Clave catastral anterior:	5203031010	
En derechos y acciones:	NO	
Propiedad horizontal:	NO	
Área según escritura:	0.00 m2	
Área gráfica:	15238.15 m2	
Frente del predio:	89.05 m	
Tiene construcción:	NO	
Parroquia:	ALOASI	
Barrio/Sector:	CENTRO	

VIAS				
Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES	ANDRES ORCES	12.00	6m del eje de la vía	1.50

REGULACIONES				
ZONIFICACIÓN				
Zona: R1-D-203-80			PISOS	RETIROS
Lote mínimo: 200 m2			Altura máxima: 12 m	Frontal: 0 m
Frente mínimo: 10 m			Número de pisos: 3	Lateral 1: 0 m
COS PB: 80.00 %				Lateral 2: 0 m
COS TOTAL: 240.00 %				Posterior: 3 m
Forma de ocupación del suelo: (D) SOBRE LINEA DE FABRICA				Entre bloques: 6 m

PIT72_U			
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general
URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	RESIDENCIAL
Usos específicos*			
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos
R1	R2, UM1, SSE1, SSE2, SSE3, SSC1, SSC2, SSS1, SSS2, SSB1, SSB2, SSD1, SSD2, SPG1, SPA1, SPA2, SPA3, SPF1, SPT1, SPAP1, SPAP2, CB1A, CB1B, CB2, CB3, CB4, H, PRI, RS	I1, SSE4, SSC3, SSC4, SSS3, SSS4, SSD3A, SSD3B, SSD4A, SSR1, SSR2, SSR3, SSR4, SPG2, SPG3, SPF2, SPT2, SPT3A, SPI1, SPAP3, CE1A, CE1B, CE2, CE3, CE4, CE5, CE6, CE7A, CE7B, CE8, CI1, CI2, CI3, CI4, CI5, CE6, CSA1, CSA2, CSA4, CSA5, ATU1, ATU2, CN	UM2, I2, I3A, I3B, I4, SSB3, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG4, SPF3, SPT3B, SPT4, SPI2, SPI3, SPI4, SPE1, SPE2A, SPE2B, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CSA3, TAC1, TAC2, TAC3, TAC4, AY1, AY2, AP1, AP2, APS, APA, ACI1, ACI2, F1, F2, INV, AM, TUM, PREF, PCO, PEH, ACUS

* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO
SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUNC) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
TRATAMIENTO: (D) DESARROLLO
USO GENERAL: (R1) RESIDENCIAL

COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS			
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Red Pública	ALCANTARILLADO:	Red Separada
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Tiene Red Pública	OTROS:	No tiene

OBSERVACIONES	
TIPO NOMBRE OBSERVACIÓN	DENTRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL QUE DEBERÁ SER TOMADA EN CUENTA PARA CUALQUIER TRÁMITE POSTERIOR

OBSERVACIONES
- PARA LOS FINES QUE PERSIGUE EL PROPIETARIO DEBERÁ CONSIDERAR TODAS LAS AFECTACIONES POSIBLES DEL PREDIO ACTUAL, QUE NO ESTEN CONSIDERADAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

NOTAS
1.-El presente informe se genera con base en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL(PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS)registro oficial nro.2007, martes 14 de enero de 2025.
2.-Para los parámetros de uso y ocupación del suelo determinados en los polígonos de intervención territorial (PIT), se debera

consultar las tablas de la 26 a la 38 del anexo del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), correspondiente al destino asignando a los predios en función de las actividades que se llevará a cabo en a la Clasificación de Actividades.

3.-Previo a iniciar cualquier procedo de edificación o habilitación del suelo, se deberá verificar si dentro del predio se encuentra ubicado un bien inmueble patrimonial (BI) o si forma parte de un conjunto urbano patrimonial (CU).De ser el caso, cualquier proyecto de intervención deberá ser presentado a la Dirección de Planificación Territorial para su aprobación con la catalogación de "Proyecto de Intervención en Bienes Inmuebles Patrimoniales".

4.-De existir alguna divergencia en la Información Predial, el propietario deberá realizar la rectificación y/o actualización en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.

5.-Si el lote colinda con ríos, quebradas, acequias,etc. El propietario deberá solicitar a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros el informe técnico de accidentes geográficos, y para sus franjas de protección se deberá basar a lo establecido en la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

6.-El propietario deberá solicitar el trazado y/o replanteo vial de las vías que no se encuentren definidas.

7.-Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros, ya que la información que contiene es tomada de la base catastral disponible, proporcionada por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, por lo que, conforme a la ley del Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar la propiedad de un predio. El catastro no reconoce propiedad, superficie, ni linderos, así como también no da ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que la Información Predial, por sí sola, sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

8.-Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

9.-En caso de copropiedad y derechos y acciones, la suma del porcentaje tiene que corresponder al 100% de la propiedad.

10.-Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio en la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.

11.-Radio de intersección entre vías 2.50m y con panamericana 5.00m.

12.-Este trámite tendrá validez durante el tiempo de vigencia de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT)Y DEL PLAN DE USO DE GESTIÓN DEL SUELO(PUGS) registro oficial nro.2007, martes 14 de enero del 2025. A menos que por cualquier tramite administrativo cambie la información establecida en el presente informe, siendo responsabilidad del administrado poner en conocimiento de dicho hecho.



Arq. Mireya Maribel Caiza Tigse

Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ANEXO 5

Informe Administrativo



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN
ADMINISTRATIVA

MEMORANDO No.-0662-GADMCM-DADM-2025

FECHA: Machachi, 10 de Septiembre de 2025

PARA: Tlgo. Wilson Rodriguez
Alcalde del GAD Municipal del Cantón Mejía

De: Lcda. Cecilia Quiroz Culqui
Directora Administrativa

ASUNTO: En atención al Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315-M

De mi consideración:

En atención al Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315-M, de fecha 05 de agosto de 2025, por medio del presente adjunto el Memorando Nro. GADMCM-BAF-2025-049-M-FIS, suscrito por el MSc. Enrique Naranjo ESPECIALISTA DE BODEGA Y ACTIVOS FIJOS, de fecha 10 de Septiembre de 2025, que contiene la información solicitada.

Particular que pongo en conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
**CARMEN CECILIA
QUIROZ CULQUI**
Validar únicamente con FIRMAS

Lcda. Cecilia Quiroz Culqui
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
Adjunto documentación de respaldo.



*Proceda Sndra
Favor Proceder trámite Patricio A.*

[Firma manuscrita]

RECIBIDO
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
FECHA: 10 SEP 2025 HORA: 15:48
FIRMA: *[Firma manuscrita]*

RECIBIDO
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA
ALCALDÍA
FECHA: 10 SEP 2025 HORA: 12:56
FIRMA: *[Firma manuscrita]*

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 122
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCION
ADMINISTRATIVA

Memorando Nro. GADMCM-BAF-2025-049-M-FIS
Machachi, 10 de septiembre de 2025

PARA: Sra. Lcda. Carmen Cecilia Quiroz Culqui
Directora Administrativa

DE: MSc. Enrique Naranjo
ESPECIALISTA DE BODEGA Y ACTIVOS FIJOS

ASUNTO: RESPUESTA A LA SOLICITUD DE INFORME CEMENTERIO DE ALOASI

En atención a la sumilla inserta en el memorando GADMCM-ALC-WR-2025-315-M, de fecha 05 de agosto de 2025, dentro del cual, el señor Alcalde en base a las atribuciones de la Dirección Administrativa solicita un informe sobre la administración, utilización, conservación y estado del bien, especificando la forma en que el predio se encuentra registrado dentro del inventario patrimonial del GAD Municipal del Cantón Mejía, así como las acciones administrativas realizadas en su manejo y administración, sobre el predio signado con clave catastral No. 1703520103035002000, denominado Cementerio de Aloasi.

Al respecto me permito manifestar lo siguiente:

Dentro de los inventarios de propiedad municipal, el bien inmueble signado con claves catastrales No. 1703520103035002000 ubicado en la parroquia de Aloasi, denominados CEMENTERIO DE LA PARROQUIA DE ALOASI, se encuentra inventariados en los registros del GAD Municipal del Cantón Mejía, con código de activos fijos No. 8101.1 (terreno), para lo cual se presenta la siguiente información.

Imagen No. 1 – Registro de Inmueble en los inventarios de propiedad Municipal - terreno

Fecha Ingreso	Fecha Alta	Origen	Código Contable	Código de Bienes	Nombre
23/10/2024	23/10/2024	Maquinaria y Equipos	Bienes de Administración	28101.1	teléfono fijo y 8 ESPACIOS para el uso de medidor en local
30/12/2008	30/12/2008	Terrenos	Bienes de Administración	8101.1	TERRENO - 3203031010, CEMENTERIO DE ALOASI, UBICADO EN LA PARROQUIA DE ALOASI, SECTOR CENTRO, CALLE ANDRÉS ORCE Y FAJAS, SIN NOMBRE, SUPERFICIE (3893.92 M2)
18/04/2013	18/04/2013	Equipos de Computación	Bienes de Administración	10101.1	MONITOR - MONITOR SAMSUNG 22"

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía



FECHA: 10 SEP 2025

Y

RECIBO

12:50

HORA

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ex1: 408-409
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCION
ADMINISTRATIVA

Imagen No. 2 – Características de Inmueble en los inventarios de propiedad Municipal - terreno

03. Registro (Atas) 3101.1

Inf. General Inf. Ata Fotografía Adjuntos Valores Historial Para seguro

Tipo de Activo: **ACTIVO FIJO**
Grupo: **Terrenos**
Sub Grupo: **Terrenos**
Edificio: **DIRECCION DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.**
Oficina: **Geomática**
Nombre: **TERRENO - 5203031010** Modelo:
Año fabricación: **2008** Color:
Marca:
Estado Actual: **BUENO** Esta operativo?: ☐
Marca:
Motor:
Placa:
Tipo Auxiliar:
Nominativo:
Código de Barras: **2101.1**
Número de serie:
Descripción: **TERRENO - 5203031010, CEMENTERO DE ALOASÍ, UBICADO EN LA PARROQUIA DE ALOASÍ, SECTOR CENTRO, CALLE ANDRÉS ORCES Y PASAJE SIN NOMBRE. SUPERFICIE (9893.15 M2)**
Observación: **Saldo Inicial**

Grabar Salir

Imagen No. 3 – Verificación de titularidad a nombre del GAD Municipal del Cantón Mejía según Catastro Municipal

CATASTRO

home ?

Menú Búsqueda de Predios

Información For Predio Grafico

Ingresar Clave Catastral Clave mapa: 1703520103315062300 Buscar

703520101220088000 17035201012301900

170352010331407000 1703520103035007000

1703520101220021800

Lista de Propietarios del Predio

Nombre	Apellido	# Identificación
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	1760303/66301

Código Catastral: 1703520103315062300
Código Anterior: 5203011010
Dirección Principal:
Área Total Terreno: 19235.1537 m²
Área Total Construcción: 30.8 m²
Dominio: MUNICIPAL
Tipo de Propiedad:

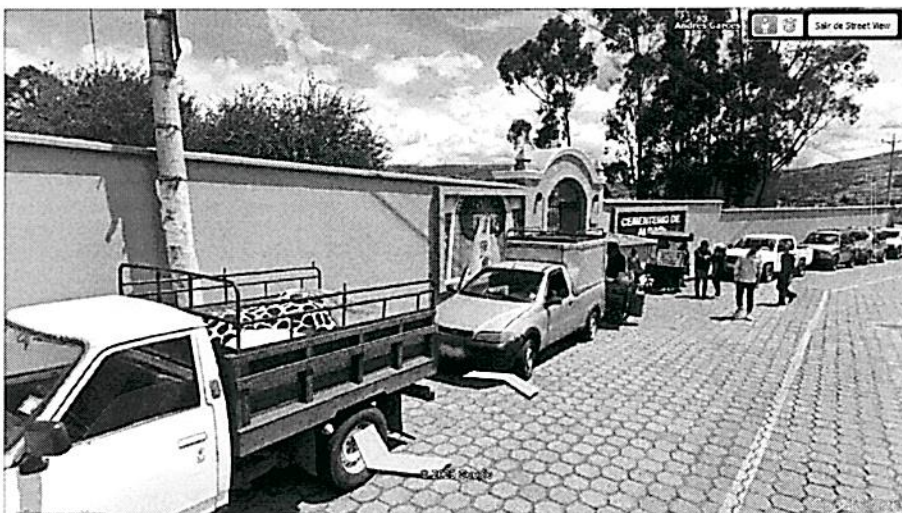
Empleado: RODRIGO ENRIQUE NARANJO ALDUIA

Imagen No. 4 – Memoria fotográfica del inmueble



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCION
ADMINISTRATIVA



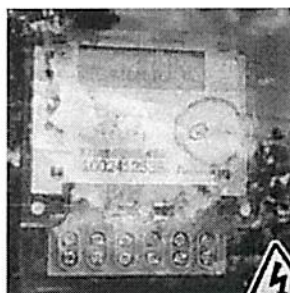


Además, se cuenta con la certificación de la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros, dirección que remite dentro de los listados de propiedades municipales los predios con la actualización del avalúo anual, la cual sirve para el aseguramiento de los bienes en las respectivas pólizas de seguros:

Otro aspecto a considerar son los mantenimientos realizados periódicamente por la Dirección Administrativa, sin embargo, actualmente el predio municipal se encuentra deteriorado en varios espacios, así como la falta del cerramiento, conforme se muestra en el Memorando No. 015-GADMCM-DADM-BAF-2025, remitido por la Ing. Katiana Imbaquingo, Analista de Bodega y Activos Fijos 1.

Se informa, además, que se cuenta con el servicio de luz eléctrica contratado a nombre del GAD Municipal del Cantón Mejía, en base al siguiente detalle:

20.- Cementerio de la parroquia de Aloasí



N° Medidor	N° Contrato	Ubicación	Propietario
1002412538	201006994986	SIN NOMBRE 1 EL CEMENTERIO / SAN JUAN / ALOASÍ - MEJÍA	GAD. Municipal del Cantón Mejía.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCION
ADMINISTRATIVA

Por lo antes manifestado, desde el punto de vista Administrativo, se CERTIFICA que el GAD Municipal se ha encontrado en uso de este inmueble, que, a más de la evidencia antes presentada, cuenta con un sin número de mantenimientos y adecuaciones en busca de su conservación en el tiempo.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Con sentimiento de distinguida consideración



MSc. Rodrigo Enrique Naranjo Albuja
ESPECIALISTA DE BODEGA Y ACTIVOS FIJOS

ANEXO 6

Informe Jurídico

Dir. de Comunicación Social
Travar proceder término de
perforación
W. Rodríguez Vergara



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN SOCIAL

01 OCT 2025

10:47
HORA

RECIBIDO *Justa*

INFORME N° 038-PS-2025

Machachi, 29 de septiembre de 2025

Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara.

ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Presente.-

De mi Consideración. -

La Procuraduría Síndica, en uso de las atribuciones establecidas en el artículo 25 del "Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía", expedido mediante Resolución Administrativa Nro. GADMCM-2024-0169-RA, en concordancia con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), formula el siguiente Informe Jurídico:

1. ANTECEDENTES. -

- 1.1. Mediante Memorando Nro. GADMCM-ALC-WR-2025-315-M, de fecha 05 de agosto de 2025 (**ANEXO 1**), el señor Tnlgo. Wilson Rodríguez Vergara, en su calidad de Alcalde y máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, dispuso a esta Procuraduría Síndica, así como a diversas dependencias municipales la ejecución coordinada de las gestiones administrativas, técnicas y jurídicas necesarias para viabilizar el proceso de legalización del inmueble que alberga el Cementerio de Aloasi, esto en virtud de no contar con escrituras de propiedad a favor del G.A.D.
- 1.2. Mediante Memorando Nro. GADMCM-OBRAS-2025-0729-M, de fecha 21 de agosto de 2025 (**ANEXO 2**), el Ing. Diego Loachamín Chano, en su calidad de Director de Obras Públicas del GAD Municipal del Cantón Mejía, remitió a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros el levantamiento topográfico del predio identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000. Insumo con el cual se realiza la delimitación técnica del inmueble y la verificación de sus linderos, superficie y demás características físicas del mismo.
- 1.3. Mediante Memorando Nro. 2025-0560-DGAYC, e Informe Técnico Nro. 2025-215-DGAYC, (**ANEXO 3**), documentos de fecha 22 de agosto de 2025 la Mgs. Stefanny Pillajo, en su calidad de Directora de Geomática, Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mejía realizó el análisis técnico correspondiente al predio donde se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasi. El análisis incluye el avalúo del predio, el ajuste cartográfico respectivo, la especificación del manejo catastral del mencionado inmueble, así como el certificado de búsqueda de propiedad que se adjunta para respaldo.



**Procuraduría
Síndica**



DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- 1.4. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-1056-MI, de fecha 15 de agosto de 2025 (**ANEXO 4**), el Arq. Johnny Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial del GAD Municipal del Cantón Mejía, remitió el Informe Técnico Nro. DIPLAT-IT-073-2025, en el cual se detalla el estado físico, urbanístico y normativo del predio donde se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasi. Asimismo, se adjunta el Informe Predial de Regulación del Uso del Suelo (I.P.R.U.S.) Nro. 5442. Dicho documento permite verificar la situación actual del inmueble en lo relativo a su ocupación, zonificación y compatibilidad del uso del suelo, conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
- 1.5. Mediante Memorando Nro. 0662-GADMCM-DADM-2025, de fecha 10 de septiembre de 2025 (**ANEXO 5**), la Lcda. Cecilia Quiroz, Directora Administrativa del GAD Municipal del Cantón Mejía, remite el informe detallado sobre la administración, uso institucional, conservación y estado físico del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, en el que se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasi.

2. BASE LEGAL.-

2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

- **Art. 66.-** Se reconoce y garantizará a las personas:

"26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas"

- **Art. 226.-** *"Las instituciones del Estado sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y la personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley".*
- **Art. 227.-** *La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".*
- **Art. 238.-** *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.*

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales."

- **Art. 321.-** *El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.*



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TEL: 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD.

- **Art. 5.-** Autonomía.- "La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional".
- **Art. 414.-** Patrimonio.- "Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado.
- **Art. 415.-** Clases de bienes. "Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público".

- **Art. 419.-** Bienes de dominio privado.- "Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales"

- **Art. 435.-** Uso de bienes de dominio privado.- "Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines."
- **Art. 481** inciso quinto, determina

"Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos".

2.3. CÓDIGO CIVIL:

- **Art. 599.-** El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

- **Art. 605.-** "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño"
- **Art. 622.-** "Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas, o por derecho internacional".
- **Art. 603.-** Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.
- **Art. 605.-** Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño

2.4. ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y O VACANTES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA.

- **Art. 1.- OBJETO.-** "Legalizar la tenencia de la tierra de posecionarios de los terrenos categorizados como bienes mostrencos y/o vacantes, ubicados en las zonas urbanas y suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía".
- **Art. 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-** "La presente Ordenanza será aplicada en las áreas urbanas del Cantón Mejía, y suelo rural de expansión del Cantón Mejía, de acuerdo a la zonificación actualizada en el Plan de Ordenamiento Territorial".
- **Art. 4.- LA POSESIÓN.-** "Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo; o bien por otra persona en su lugar y a su nombre".
- **Art. 5.- BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO.-** "Se entenderá como tales los señalados en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización".
- **Art. 6.- EL GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.** "Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado que no han tenido un uso específico que permita revertirse para el desarrollo del Cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida".
- **Art. 10.- LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.-** "Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha.
- **Art. 11.- LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.-** "Informará en un plazo máximo de 15 días, si el bien inmueble se encuentra en zona urbana o suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía."
- **Art. 12.- PROCURADURÍA SINDICA.** - "Con los informes precedentes en un plazo de 15 días, emitirá el informe jurídico."
- **Art. 13.- PUBLICACIÓN.** - "Una vez culminado el trámite administrativo se publicará por tres veces, mediante cinco días hábiles, a través de la página WEB del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en lugares visibles, determinándose las características, descripciones y/o localización del predio que se va a proceder a su venta.



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- **Art. 14.- NOTIFICACIÓN.** - *Receptados los informes y no se tuvieran reclamos de oposición debidamente justificados, se notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días laborables, podrá pedir aclaración, ampliación o impugnación que considere pertinente.*

En el caso de que la oposición haya sido favorablemente justificada, la solicitud del posesionario no tendrá ningún efecto, y en su lugar, se corregirá el catastro y se notificará al señor Registrador de la Propiedad."

- **Art. 15.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJO.** - *"Con la documentación habilitante, el Alcalde (sa), pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, el cual conocerá y resolverá sobre el bien inmueble"*

3. ANÁLISIS JURÍDICO. -

Conforme los antecedentes expuestos, así como la normativa legal vigente, **Procuraduría Síndica** emite el presente **ANÁLISIS JURÍDICO**, contenido en los siguientes términos:

- 3.1. Cabe partir la presente valoración bajo la consideración que la propiedad, y su correspondiente régimen jurídico de manejo, se encuentra regulada por diversos cuerpos normativos del ordenamiento jurídico ecuatoriano, cuyo fundamento reside en la Constitución de la República. En dicho texto constitucional, la propiedad es reconocida como un derecho fundamental, que ampara y protege las diferentes formas de propiedad —pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa y mixta—, garantizando su ejercicio dentro del marco de un Estado constitucional de derechos, justicia y equidad social.
- 3.2. Conforme al artículo 599 del Código Civil, la propiedad —o dominio— se define como el derecho real que se ejerce sobre una cosa corporal, otorgando al titular la facultad de gozar y disponer de ella libremente. Sin embargo, este derecho no es absoluto, ya que se encuentra limitado por las disposiciones legales y el respeto de los derechos de terceros, tanto en su dimensión individual como colectiva. En este marco, la propiedad es considerada un derecho pleno, exclusivo, perpetuo, autónomo e irrevocable, cuya titularidad confiere amplias prerrogativas, siempre que su ejercicio se mantenga dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico vigente.
- 3.3. A partir de esta conceptualización, en el caso en concreto resulta indispensable referirse a los modos de adquirir la propiedad-dominio. Aunque el artículo 603 del Código Civil enumera varios mecanismos para ello, la doctrina jurídica reconoce que la ley puede actuar, per se, como modo originario de adquisición del dominio, en especial en los casos en que interviene el Estado. Así, la ley puede operar simultáneamente como título y como modo de adquisición, particularmente cuando se trata de bienes que carecen de propietario conocido. Por esta razón, el Estado —en sus diferentes niveles de gobierno— es considerado propietario originario de aquellos bienes inmuebles que no poseen titular identificado,



**Procuraduría
Síndica**

DIR: Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



lo cual fundamenta su competencia para regular, adjudicar o incorporar al patrimonio público estos bienes, comúnmente conocidos como **bienes mostrencos**.

- 3.4. En este sentido resulta pertinente previo al desarrollo de la figura de bienes mostrencos, introducir brevemente una valoración respecto el concepto de bienes de dominio público, entendidos como aquellos bienes estatales afectados al uso o interés público, sobre los cuales la Administración Pública ejerce facultades específicas en virtud de competencias atribuidas por la ley. La intervención administrativa sobre estos bienes tiene como fin garantizar su utilización y conservación en beneficio del interés general. Bajo este enfoque, el dominio público abarca no solo los bienes destinados al uso directo de los ciudadanos, sino también aquellos necesarios para el funcionamiento de servicios públicos. El doctrinario Gordillo sostiene que el dominio público constituye el *"conjunto de bienes que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, pertenecen a una entidad estatal y están destinados al uso público directo o indirecto de los habitantes"*, lo que implica un régimen especial que limita su libre disposición.
- 3.5. El Código Civil, por su parte, establece una distinción adicional al señalar que *"los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales"*. Esta clasificación debe entenderse en un sentido amplio, incluyendo no solo al Estado central, sino también a las entidades que integran el poder público, como los gobiernos autónomos descentralizados. En esa misma línea, el artículo 605 del Código Civil dispone que: *"Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño"*, constituyéndose esta disposición en el fundamento legal que habilita la incorporación de bienes mostrencos al patrimonio público.
- 3.6. En consecuencia, la identificación, regularización y administración de bienes mostrencos no solo constituye una facultad legítima del Estado y sus niveles de gobierno, sino una obligación jurídica orientada a garantizar su uso eficiente, consolidar la seguridad jurídica y asegurar una adecuada planificación y gestión del patrimonio público conforme al marco normativo vigente.
- 3.7. En este mismo contexto, el artículo 481, inciso quinto, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), ratifica la competencia y responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales y metropolitanos para regularizar los bienes mostrencos. Dicha disposición establece que:

"Para efecto del presente artículo, se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos."





3.8. La normativa señalada no solo define el concepto de bien mostrenco, sino que también confiere de manera expresa a los GAD la potestad normativa para emitir ordenanzas que reglamenten su regularización e incorporación al patrimonio institucional. Esta atribución se enmarca dentro de las competencias propias de los GAD en materia de ordenamiento territorial, gestión del suelo y administración del patrimonio público, y debe ejercerse conforme a los principios constitucionales de legalidad, seguridad jurídica, eficiencia administrativa y servicio al interés general.

3.9. En consecuencia, determinada que ha sido la competencia legal de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) para ejecutar procesos de regularización de bienes mostrencos, conforme a lo dispuesto en el artículo 481, inciso quinto, del COOTAD, resulta jurídicamente procedente evaluar el cumplimiento de los requisitos normativos aplicables en el presente caso. Para ello, se debe observar lo dispuesto en la *Ordenanza que Regula el Proceso de Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, Ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía*, instrumento normativo que desarrolla los procedimientos específicos de regularización local conforme al principio de seguridad jurídica. De acuerdo con el artículo 1 de dicha ordenanza, su objeto es:

"Legalizar la tenencia de la tierra de los poseedores de terrenos categorizados como bienes mostrencos y/o vacantes, ubicados en las zonas urbanas y en el suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía."

3.10. Es a través de este cuerpo normativo que se proporciona el marco regulatorio bajo el cual deben analizarse las situaciones jurídicas particulares, a efectos de incorporar los inmuebles mostrencos al patrimonio municipal y otorgar seguridad jurídica a los poseedores legítimos.

3.11. Para efectos de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenanza antes referida, se presenta a continuación un cuadro de constatación que permite, de forma sistemática, establecer si el bien inmueble en cuestión satisface los requisitos y condiciones previstos para su legalización. Este análisis constituye una herramienta técnica-administrativa que sustenta la validez del procedimiento y asegura su conformidad con el ordenamiento legal vigente.

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA		
ARTÍCULOS	DIRECCIONES RESPONSABLES	CUMPLIMIENTO
Art. 10	LA DIRECCIÓN DE GEOMÁTICA, AVALÚOS Y CATASTROS.-	Informe Técnico Nro. 2025-215-DGAYC, de





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

	<i>"Emitirá en un plazo máximo de 15 días, una certificación de la existencia del bien inmueble determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el registro catastral municipal vigente a la fecha"</i>	fecha 22 de agosto de 2025
Art. 11	LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.- <i>"Informará en un plazo máximo de 15 días, si el bien inmueble se encuentra en zona urbana o suelo rural de expansión urbana del Cantón Mejía."</i>	Informe Nro. DIPLAT-IT-073-2025, de fecha 15 de agosto de 2025
Art. 12	PROCURADURÍA SINDICA. – <i>"Con los informes precedentes en un plazo de 15 días, emitirá el informe jurídico."</i>	Informe Jurídico 038-PS-2025, de fecha 29 de septiembre de 2025

3.12. Del análisis previo y bajo la revisión de los documentos que obran del expediente administrativo se desprende que el proceso de regularización del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. **1703520103035002000**, en el cual se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasi, ha observado las etapas sustanciales del procedimiento previsto en la normativa aplicable, cumpliendo hasta la presente fase de valoración jurídica conforme a la Ordenanza local vigente. No obstante, para garantizar la culminación válida y eficaz del proceso de legalización, es indispensable continuar con las siguientes fases establecidas por la normativa municipal, entre ellas la publicación oficial y las notificaciones correspondientes, que constituyen actos necesarios para la plena oponibilidad del procedimiento y la consolidación jurídica del dominio público.

3.13. Con el fin de reforzar la pertinencia y legitimidad del proceso de regularización, es fundamental destacar que este se sustenta en una serie de insumos técnicos y jurídicos emitidos por las distintas dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Estos documentos constituyen elementos de prueba fundamentales que acreditan tanto la situación fáctica como la legalidad del procedimiento, y proporcionan la base objetiva para la toma de la decisión de regularización. A continuación, se detallan dichos informes como constancia del sustento técnico del presente caso:



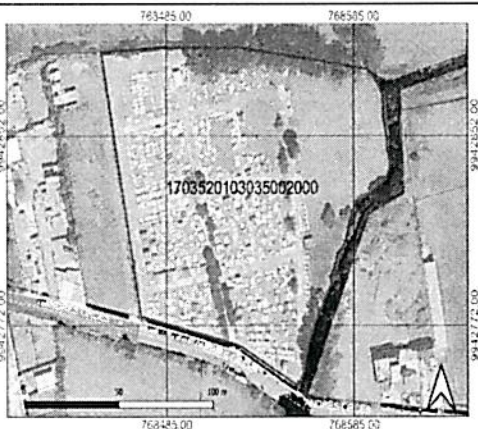
**Procuraduría
Síndica**

DIR: Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

A. DE LAS CONSTATAIONES CATASTRALES



B. REGULACIONES SEGÚN IPRUS

INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DEL USO DEL
SUELO DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



Fecha: 2025-08-08 10:39:32

INFORMACIÓN PREDIAL

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C. 1760003760001
Nombre o razón social GOBIERNO AUTÓNOMO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DATOS DEL PREDIO

Numero Predio: 53391
Clave catastral: 1703520103035002000
Clave catastral anterior: 5203031010
En derechos y acciones: NO
Propiedad horizontal: NO
Área según escritura: 0.00 m²
Área gráfica: 15238.15 m²
Frente del predio: 89.05 m
Tiene construcción: NO
Parroquia: ALOASI
Barrio/Sector: CENTRO

IPRUS # 5442

"IMPLANTACIÓN GRÁFICA"



Vías	Tipo	Nombre	Ancho total(m)	Referencia	Acera (m)
LOCALES		ANDRÉS ORCES	12.00	6m del eje de la vía	1.50

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: R1-D-203-80
Lote mínimo: 200 m²
Frente mínimo: 10 m
COS PB: 80.00 %
COS TOTAL: 240.00 %
Forma de ocupación del suelo: (D) SOBRE LINEA DE FABRICA

PISOS
Altura máxima: 12 m
Número de pisos: 3

RETIROS
Frontal: 0 m
Lateral 1: 0 m
Lateral 2: 0 m
Posterior: 3 m
Entre bloques: 6 m

PIT72_U				
Clasificación de suelo	Subclasificación	Tratamiento	Uso general	
URBANO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	DESARROLLO	RESIDENCIAL	
Usos específicos*				
Uso principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Uso prohibidos	
R1	R2, UM1, SSE1, SSE2, SSE3, SSC1, SSC2, SSC3, SSC4, SSC5, SSC6, SSC7, SSC8, SSC9, SSC10, SSC11, SSC12, SSC13, SSC14, SSC15, SSC16, SSC17, SSC18, SSC19, SSC20, SSC21, SSC22, SSC23, SSC24, SSC25, SSC26, SSC27, SSC28, SSC29, SSC30, SSC31, SSC32, SSC33, SSC34, SSC35, SSC36, SSC37, SSC38, SSC39, SSC40, SSC41, SSC42, SSC43, SSC44, SSC45, SSC46, SSC47, SSC48, SSC49, SSC50, SSC51, SSC52, SSC53, SSC54, SSC55, SSC56, SSC57, SSC58, SSC59, SSC60, SSC61, SSC62, SSC63, SSC64, SSC65, SSC66, SSC67, SSC68, SSC69, SSC70, SSC71, SSC72, SSC73, SSC74, SSC75, SSC76, SSC77, SSC78, SSC79, SSC80, SSC81, SSC82, SSC83, SSC84, SSC85, SSC86, SSC87, SSC88, SSC89, SSC90, SSC91, SSC92, SSC93, SSC94, SSC95, SSC96, SSC97, SSC98, SSC99, SSC100	R1, SSE4, SSC3, SSC4, SSC5, SSC6, SSC7, SSC8, SSC9, SSC10, SSC11, SSC12, SSC13, SSC14, SSC15, SSC16, SSC17, SSC18, SSC19, SSC20, SSC21, SSC22, SSC23, SSC24, SSC25, SSC26, SSC27, SSC28, SSC29, SSC30, SSC31, SSC32, SSC33, SSC34, SSC35, SSC36, SSC37, SSC38, SSC39, SSC40, SSC41, SSC42, SSC43, SSC44, SSC45, SSC46, SSC47, SSC48, SSC49, SSC50, SSC51, SSC52, SSC53, SSC54, SSC55, SSC56, SSC57, SSC58, SSC59, SSC60, SSC61, SSC62, SSC63, SSC64, SSC65, SSC66, SSC67, SSC68, SSC69, SSC70, SSC71, SSC72, SSC73, SSC74, SSC75, SSC76, SSC77, SSC78, SSC79, SSC80, SSC81, SSC82, SSC83, SSC84, SSC85, SSC86, SSC87, SSC88, SSC89, SSC90, SSC91, SSC92, SSC93, SSC94, SSC95, SSC96, SSC97, SSC98, SSC99, SSC100	UM2, IZ, I3A, I3B, I4, SSB3, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG4, SPF3, SPT3B, SPT4, SPI2, SPI3, SPI4, SPE1, SPE2A, SPE2B, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CIE6, CIE7, CIE8, CIE9, CIE10, CIE11, CIE12, CIE13, CIE14, CIE15, CIE16, CIE17, CIE18, CIE19, CIE20, CIE21, CIE22, CIE23, CIE24, CIE25, CIE26, CIE27, CIE28, CIE29, CIE30, CIE31, CIE32, CIE33, CIE34, CIE35, CIE36, CIE37, CIE38, CIE39, CIE40, CIE41, CIE42, CIE43, CIE44, CIE45, CIE46, CIE47, CIE48, CIE49, CIE50, CIE51, CIE52, CIE53, CIE54, CIE55, CIE56, CIE57, CIE58, CIE59, CIE60, CIE61, CIE62, CIE63, CIE64, CIE65, CIE66, CIE67, CIE68, CIE69, CIE70, CIE71, CIE72, CIE73, CIE74, CIE75, CIE76, CIE77, CIE78, CIE79, CIE80, CIE81, CIE82, CIE83, CIE84, CIE85, CIE86, CIE87, CIE88, CIE89, CIE90, CIE91, CIE92, CIE93, CIE94, CIE95, CIE96, CIE97, CIE98, CIE99, CIE100	UM2, IZ, I3A, I3B, I4, SSB3, SSB4, SSD4B, SSD4C, SPG4, SPF3, SPT3B, SPT4, SPI2, SPI3, SPI4, SPE1, SPE2A, SPE2B, CIE1A, CIE1B, CIE2, CIE3, CIE4, CIE5, CIE6, CIE7, CIE8, CIE9, CIE10, CIE11, CIE12, CIE13, CIE14, CIE15, CIE16, CIE17, CIE18, CIE19, CIE20, CIE21, CIE22, CIE23, CIE24, CIE25, CIE26, CIE27, CIE28, CIE29, CIE30, CIE31, CIE32, CIE33, CIE34, CIE35, CIE36, CIE37, CIE38, CIE39, CIE40, CIE41, CIE42, CIE43, CIE44, CIE45, CIE46, CIE47, CIE48, CIE49, CIE50, CIE51, CIE52, CIE53, CIE54, CIE55, CIE56, CIE57, CIE58, CIE59, CIE60, CIE61, CIE62, CIE63, CIE64, CIE65, CIE66, CIE67, CIE68, CIE69, CIE70, CIE71, CIE72, CIE73, CIE74, CIE75, CIE76, CIE77, CIE78, CIE79, CIE80, CIE81, CIE82, CIE83, CIE84, CIE85, CIE86, CIE87, CIE88, CIE89, CIE90, CIE91, CIE92, CIE93, CIE94, CIE95, CIE96, CIE97, CIE98, CIE99, CIE100

* Todos los códigos de usos no establecidos, serán considerados prohibidos.

CLASIFICACIÓN DE SUELO: (U) URBANO

SUB CLASIFICACIÓN DE SUELO: (SUNC) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

TRATAMIENTO: (D) DESARROLLO

USO GENERAL: (R1) RESIDENCIAL

COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA:	Red Pública	ALCANTARILLADO:	Red Separada
ENERGÍA ELÉCTRICA:	Tiene Red Pública	OTROS:	No tiene

OBSERVACIONES

TIPO NOMBRE OBSERVACION

DENTRO DEL PREDIO SE ENCUENTRA UNA EDIFICACIÓN PATRIMONIAL QUE DEBERÁ SER TOMADA EN CUENTA PARA CUALQUIER TRAMITE POSTERIOR

OBSERVACIONES

PARA LOS FINES QUE PERSIGUE EL PROPIETARIO DEBERÁ CONSIDERAR TODAS LAS AFECTACIONES POSIBLES DEL PREDIO ACTUAL, QUE NO ESTEN CONSIDERADAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO



Procuraduría
Síndica

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

C. REGISTRO DE INMUEBLE EN LOS INVENTARIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

Fecha Ingreso	Fecha Alta	Grupo	Grupo Contable	Código de Bienes	Nombre
22/10/2024	22/10/2024	Maquinaria y Equipos	Bienes de Administración	20101	tablero bitasco 8 ESPACIOS nel dm con medidor en local
20/12/2008	20/12/2008	Terrenos	Bienes de Administración	01011	TERRENO: 5202031010 CEMENTERIO DE ALDAS UBICADO EN LA PARROQUIA DE ALDAS SECTOR CENTRO, CALLE ANDRÉS ORCES Y PASAJE SIN NOMBRE, SUPERFICIE (5092.15 M2)
11/04/2012	11/04/2012	Equipos de Computación	Bienes de Administración	10101	MONITOR: MONITOR SAMSUNG 22"

D. DE LA DETERMINACIÓN TÉCNICA FINAL

- LINDEROS Y DIMENSIONES AJUSTADAS

1703520103035002000

Norte	Graetzer Peñafiel Klaus Nicolas, en 142.29 m
Sur	Calle Andrés Orces en 89.05 m
Este	Cortez Centeno Rosa Elvira en 14.05 m y Borde superior de quebrada en 139.60 m
Oeste	Tapia Tapia Elvia Raquel en 112.70 m
Superficie total: 15.238,15 m2	

3.14. Finalmente, el elemento esencial que sustenta la legitimidad del presente proceso de regularización se encuentra en el **certificado de búsqueda** emitido por el Registrador de la Propiedad, documento identificado con el Nro. CPR. 7145 de fecha 19 de agosto de 2025. Este instrumento público constituye prueba documental idónea que valida la calidad de bien mostrenco del inmueble objeto de análisis, al constatar formalmente la inexistencia de titular registrado en favor de persona natural o jurídica alguna.

3.15. Dicho certificado no solo cumple una función declarativa dentro del procedimiento, sino que además opera como presupuesto habilitante para que la administración pública —en este caso, el Gobierno Autónomo Descentralizado competente— pueda ejercer sus atribuciones en materia de incorporación de bienes sin dueño conocido al patrimonio estatal. En este sentido, el documento adquiere especial relevancia al configurar un elemento de prueba esencial que respalda jurídicamente la actuación administrativa y evita futuras controversias sobre la titularidad del bien



**Procuraduría
Síndica**

DIR: Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA

Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy):

12-08-2025

CRP Nro. 7145

Referencia:

El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil, vista la petición precedente en forma legal, CERTIFICA: Que revisados los índices de los Registros de la Propiedad de esta Oficina, predio signado con clave catastral Nro.1703520103035002000, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Aloasi (Cementerio parroquial) el mismo que se encuentra catastrado a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, no se halla inscripción alguna en este Cantón.- Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

4. CONCLUSIONES. –

Conforme las alegaciones planteadas esta Procuraduría Síndica, concluye lo siguiente:

- 4.1. Los procedimientos de identificación, administración y regularización de los bienes mostrencos no solo constituyen una facultad legítima atribuida al Estado y a sus distintos niveles de gobierno, sino que representa una obligación jurídica ineludible, derivada de los principios fundamentales que rigen la función pública y la administración del territorio. Esta obligación se encuentra sustentada tanto en el marco constitucional como en la normativa secundaria, en la medida en que responde a finalidades esenciales como el garantizar la seguridad jurídica, promover el uso eficiente del suelo y del patrimonio público.
- 4.2. La regularización del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. **1703520103035002000**, en el cual se encuentra ubicado el Cementerio de Aloasi, no debe entenderse únicamente como un acto de gestión patrimonial, sino como una responsabilidad institucional que propende evitar la tenencia informal de los bienes registrados a nombre del GAD. Asimismo, fortalece la función social de la propiedad al permitir que dicho bien sea incorporado a la planificación e inventario público bajo resguardo de un título legítimo de dominio, garantizando su utilización en beneficio del interés general, conforme al marco legal vigente y a los principios del Estado constitucional de derechos y justicia.
- 4.3. De la revisión de los documentos que obran del expediente administrativo se desprende que el proceso de regularización en alusión ha observado las etapas sustanciales del procedimiento previsto en la normativa aplicable, cumpliendo hasta la presente fase de valoración jurídica las previsiones de la Ordenanza local vigente, esencialmente soportándose en el **certificado de búsqueda** emitido por el Registrador de la Propiedad, documento identificado con Nro. CPR. 7145 de fecha 19 de agosto de



**Procuraduría
Síndica**

DIR: Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF: 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

2025. Instrumento público constituye prueba documental idónea que valida la calidad de bien mostrenco del inmueble objeto de regularización, al constatar formalmente la inexistencia de titular registrado en favor de persona natural o jurídica alguna.

5. RECOMENDACIÓN. -

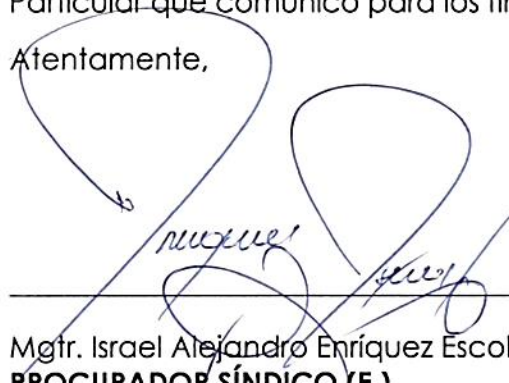
En virtud de las alegaciones desarrolladas en el presente informe esta Sindicatura recomienda que, para garantizar la culminación válida y eficaz del proceso de legalización, es indispensable continuar con las siguientes fases establecidas por la normativa municipal, siendo necesario proceder con la publicación oficial del proceso de regularización, diligencia que se deberá realizar a través de la Dirección de Comunicación Social bajo lo dispuesto en el Art. 13 de la Ordenanza aplicable misma que dispone lo siguiente:

Art. 13.- PUBLICACIÓN. - *"Una vez culminado el trámite administrativo se publicará por tres veces, mediante cinco días hábiles, a través de la página WEB del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en lugares visibles, determinándose las características, descripciones y/o localización del predio que se va a proceder a su venta.*

Para efectos de cumplimiento normativo, se adjunta a la presente el **insumo descriptivo** del inmueble, el cual ha sido elaborado conforme a los criterios técnicos emitidos por las dependencias municipales competentes. Dicho documento constituye el instrumento oficial que deberá ser considerado para la gestión correspondiente de publicación, en atención a lo dispuesto en la normativa vigente sobre la regularización de bienes mostrencos.

Particular que comunico para los fines legales consiguientes.

Atentamente,


Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar.
PROCURADOR SÍNDICO (E)
G.A.D. Municipalidad del Cantón Mejía.



INFORME JURÍDICO	ELABORADO POR:	
	Ab. Rafael Arroyo	



**Procuraduría
Síndica**

DIR: Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec

Insumo Descriptivo

PUBLICACIÓN BIEN MOSTRENCO – BIEN INMUEBLE “CEMENTERIO DE ALOASÍ”

OBJETO. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, en el marco del proceso de regularización de la titularidad de dominio del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, en el cual se encuentra emplazado el Cementerio de Aloasí, procede con la presente diligencia en observancia de la normativa legal vigente y conforme a las disposiciones establecidas en la ordenanza local aplicable

BASE NORMATIVA. - ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN MEJÍA.

Art. 13.- PUBLICACIÓN. - “Una vez culminado el trámite administrativo se publicará por tres veces, mediante cinco días hábiles, a través de la página WEB del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía y en lugares visibles, determinándose las características, descripciones y/o localización del predio que se va a proceder a su venta.

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

1.1. Denominación:	Cementerio de Aloasí	
1.2. Clave catastral anterior:	5203031010	
1.3. Clave catastral actual:	1703520103035002000	
1.4. Zona	Urbana	
1.5. Propietario registrado	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA	

2. INFORMACIÓN TÉCNICA (características)

2.1. Avalúo Catastral	Avalúo terreno	\$ 117.639,62
	Avalúo Construcción	\$ 0,00
	Total	\$ 117.639,62
2.2. Uso de suelo	Clasificación	Urbano – (U)
	Subclasificación	Urbano no consolidado – (SUNC)
	Tratamiento	Desarrollo – (D)
	Uso general	Residencial – (R1)

3. LINDEROS Y ÁREAS ACTUALES (Levantamiento Topográfico)

NORTE	Graetzer Peñafiel Klaus Nicolas, en 142.29 m
SUR	Calle Andrés Orces en 89.05 m
ESTE	Cortez Centeno Rosa Elvira en 14.05 m y Borde superior de quebrada en 139.60 m
OESTE	Tapia Tapia Elvia Raquel en 112.70 m
SUPERFICIE TOTAL	15.238,15 m2

4. CALIDAD DE MOSTRENCO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

CERTIFICADO DE BÚSQUEDA

Fecha Ingreso (dd-mm-yyyy):

12-08-2025

CRP Nro. 7145

Referencia:

El Suscrito Registrador de la Propiedad y Mercantil, vista la petición precedente en forma legal, CERTIFICA: Que revisados los índices de los Registros de la Propiedad de esta Oficina, predio signado con clave catastral Nro.1703520103035002000, ubicado en la zona urbana de la parroquia de Aloasí (Cementerio parroquial) el mismo que se encuentra catastrado a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, no se halla inscripción alguna en este Cantón.- Este registro no se responsabiliza por los datos asignados errónea o dolosamente por el solicitante, la búsqueda se ha realizado única y exclusivamente con la información proporcionada en la solicitud, esto de acuerdo a lo estipulado en el Art. 6 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

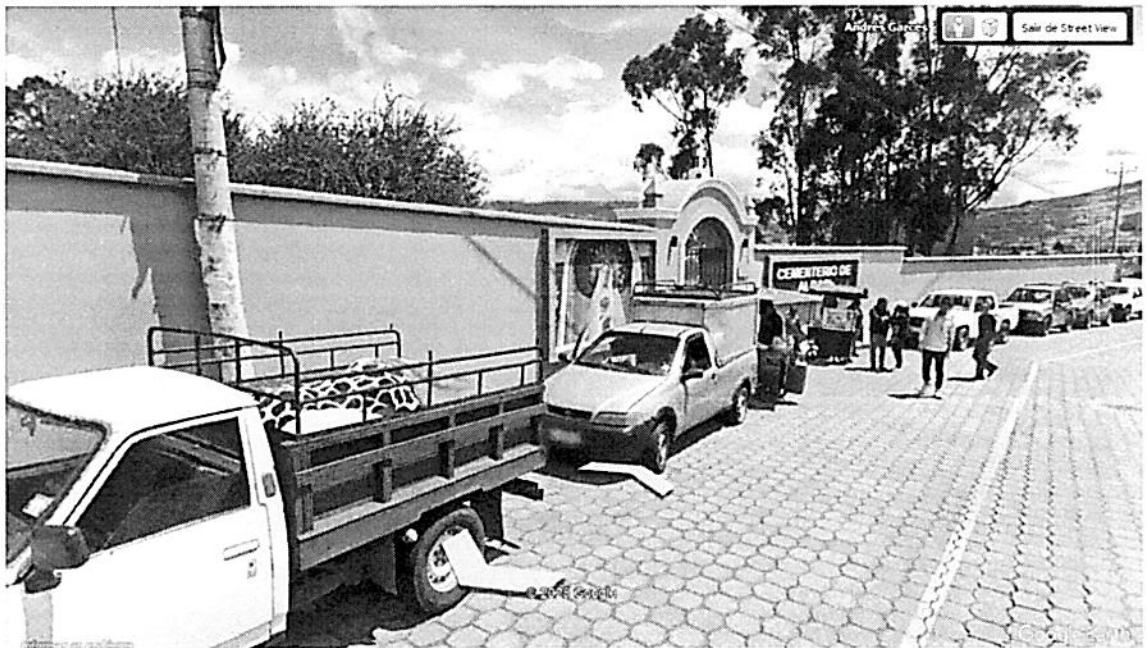
5. UBICACIÓN

5.1. CALLE PRINCIPAL	Andrés Orce
5.2. BARRIO	Central
5.3. PARROQUIA	Aloasí
5.4. CANTÓN	Mejía
5.5. PROVINCIA	Pichincha



6. REFERENCIA FOTOGRÁFICA





ANEXO 7

Publicación



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO Nro. 2025-155-DCS

DE: Lic. Estefanía Belén Caizaluisa Tapia
DIRECTORA DE COMUNICACIÓN SOCIAL

PARA: Ing. Ángel Gustavo Toapanta Llano
UNIDAD DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES

FECHA: Machachi, 07 de octubre de 2025

ASUNTO: En referencia al Informe Nro. 038-PS-2025.

En referencia al Informe **Nro. 038-PS-2025**, emitido por la Procuraduría Síndica del GAD Municipal de Mejía con fecha 29 de septiembre de 2025, y con el objetivo de dar cumplimiento a las recomendaciones establecidas en el mismo, solicito muy comedidamente a la Unidad de Tecnologías de Información y Comunicación lo siguiente:

1. La colocación de un banner informativo en la Página Web Institucional del GAD Municipal de Mejía, el cual debe incluir el diseño adjunto.
2. El banner deberá contener un icono que redirija al sitio web donde estará disponible el INSUMO DESCRIPTIVO, el cual también se adjunta en formato PDF (Insumo descriptivo). Este debe ser enlazado correctamente para asegurar su acceso adecuado.
3. Una vez realizado el procedimiento solicitado, ruego se remita el enlace respectivo generado, el cual será utilizado en una de las publicaciones de las redes sociales oficiales del GAD Municipal de Mejía.

Agradezco de antemano la colaboración de su unidad para cumplir con el proceso de difusión de manera eficaz y oportuna.

Cordialmente,

Lic. Estefanía Caizaluisa

DIRECTORA DE COMUNICACIÓN SOCIAL DEL GADM MEJÍA



G.A.D. DEL CANTÓN MEJÍA
RECIBIDO
UNIDAD DE TECNOLOGÍAS DE LA
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES

FECHA

07/10/2025

RECIBIDO

9:02

HORA



Dirección de
**Comunicación
Social**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 441
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

INFORME N° 21-DCS-2025

Machachi, 16 de octubre de 2025

Asunto: Publicación del Insumo Descriptivo del bien inmueble identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, en el cual se encuentra emplazado el Cementerio de Aloasí, en cumplimiento del Informe Nro. 038-PS-2025 de la Procuraduría Síndica.

1.- Antecedentes

En atención al Informe Nro. 038-PS-2025, emitido por la Procuraduría Síndica del GAD Municipal del Cantón Mejía, con fecha 29 de septiembre de 2025, y con el objetivo de dar cumplimiento a las recomendaciones establecidas en el mismo, esta Dirección de Comunicación Social informa que se ha procedido con las acciones de difusión correspondientes, conforme a lo establecido en el artículo 13 de la **Ordenanza que Regula el Proceso de Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes Ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía**.

Conforme a dicha normativa, se puso en conocimiento público el **INSUMO DESCRIPTIVO** del inmueble identificado con la clave catastral Nro. 1703520103035002000, en el cual se encuentra emplazado el Cementerio de Aloasí.

2.- Desarrollo

La publicación se realizó en tres ocasiones durante cinco días hábiles, utilizando los siguientes canales de difusión institucional:

- Página Web oficial del GAD Municipal del Cantón Mejía (Publicación fija en la ventana emergente del sitio web) desde el 08 de octubre de 2025, hasta la emisión del presente informe.
- Redes sociales oficiales (Facebook).
- Lugares visibles dentro de las instalaciones municipales desde el 08 de octubre de 2025.

Estas acciones se ejecutaron conforme a la normativa legal vigente y a las disposiciones establecidas en la ordenanza local aplicable.

Adicionalmente, mediante Memorando Nro. 2025-155-DCS de fecha 07 de octubre de 2025, esta Dirección solicitó a la Unidad de Información, Tecnologías y Comunicación (UTICS) lo siguiente:

1. La colocación de un banner informativo en la página web institucional del GAD Municipal de Mejía, incluyendo el diseño gráfico previamente adjunto.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

2. Que el banner contenga un icono con redirección al sitio web donde se encuentra disponible el INSUMO DESCRIPTIVO en formato PDF, debidamente enlazado para garantizar su acceso adecuado.
3. Que, una vez implementado el banner y realizado el enlace correspondiente, se remita el link generado, el cual será utilizado para complementar la difusión mediante las redes sociales oficiales del GAD Municipal.

En cumplimiento de lo solicitado, la Unidad de Información, Tecnologías y Comunicación, mediante Memorando UTICS-482-2025, emitió el Informe Técnico DSJC-022-2025, en el cual se confirma la ejecución de las acciones requeridas y se entrega el enlace solicitado para su uso en los canales de comunicación institucional.

3.- Conclusión

De esta manera, se da cumplimiento integral a lo dispuesto en el Informe Nro. 038-PS-2025 de la Procuraduría Síndica, así como a lo establecido en la normativa municipal vigente, garantizando la transparencia y publicidad del proceso de legalización del bien inmueble en mención.

En tal sentido que la publicación en la página web se realizó el 08 de octubre de 2025 y se mantienen publicadas hasta la fecha de la expedición del informe, de la misma forma que la colocación de los comunicados físicos, fueron publicados desde el 08 de octubre de 2025 y se mantienen expuestos en los puntos que se evidencian en los anexos fotográficos.

Para constancia y evidencia del cumplimiento de lo señalado, se anexan las fotografías respectivas y los enlaces de publicación.

Cordialmente,

Lic. Estefanía Caizaluiza
DIRECTORA DE COMUNICACIÓN SOCIAL
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



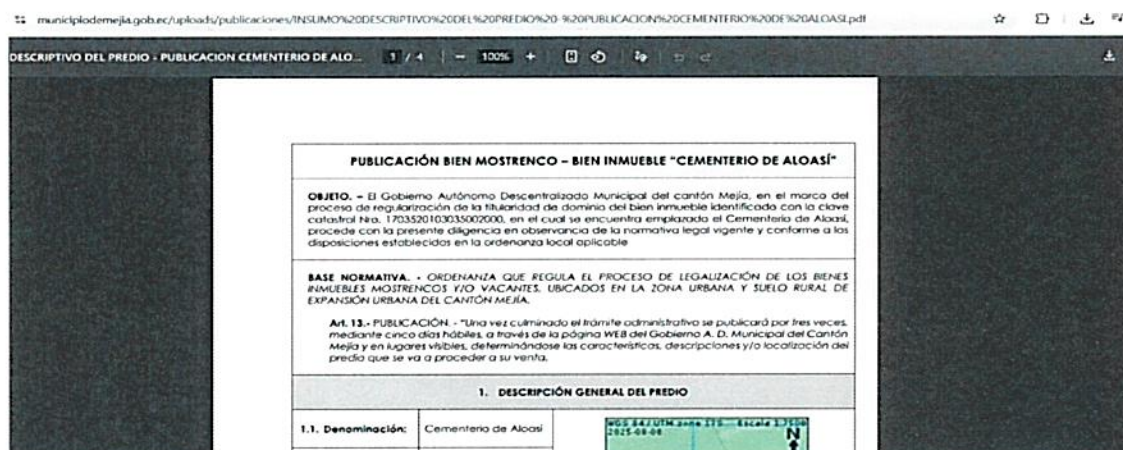


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ANEXO FOTOGRÁFICO



Página web institucional



Insumo descriptivo publicado



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía

Publicado por María Fernanda Oña · 8 de octubre a las 17:00 ·

...

Atención 🙏

Informamos a la ciudadanía que se encuentra en trámite el proceso de regularización del bien inmueble "CEMENTERIO DE ALOASI" 📄.

Compartimos el siguiente comunicado oficial.

#WilsonRodríguezAlcalde

#Administración2023_2027

#TrabajamosConFuerzaPorElBienestarDeLosMejienses



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

WILSON
RODRÍGUEZ
Alcalde

COMUNICADO OFICIAL

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el ordenamiento jurídico vigente, informa a la ciudadanía en general que se encuentra en trámite el procedimiento de regularización del bien inmueble "CEMENTERIO DE ALOASI" identificado con la clave catastral No. 1703520102035002000.

La presente publicación se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza que Regula el Proceso de Legalización de los Bienes Inmuebles Muebles y/o Vacantes Ubicados en la Zona Urbana y Suelo Rural de Expansión Urbana del Cantón Mejía, como parte del procedimiento administrativo orientado a la legalización de la titularidad de dominio del citado bien inmueble a favor de esta entidad municipal.

La difusión de esta información se realiza por intermedio de la Dirección de Comunicación Social del GAD Municipal, en observancia de las disposiciones legales aplicables, y en atención a los principios de publicidad y transparencia que rigen la gestión pública.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía ratifica su compromiso con la legalidad, la transparencia institucional y la adecuada administración del patrimonio del cantón, en atención al interés patrimonial general y en aras de promover un desarrollo territorial justo, ordenado y sostenible.



<https://www.facebook.com/profile/100092543629557/search/?q=cementerio>

Publicación Facebook del GAD Municipal de Mejía



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

COLOCACIÓN DEL COMUNICADO OFICIAL EN LUGARES VISIBLES DE LA INSTITUCIÓN



Ingreso a Sindicatura del Palacio Municipal



Ingreso principal al Palacio Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



Biométrico del Palacio Municipal



Registro de la propiedad - edificio financiero



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA



Ventanillas de recaudación – edificio financiero



Balcón de servicios – Palacio Municipal

ANEXO 8

Certificación de no oposición



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO N° 262-PS-REQ-2025

PARA: Ab. Katerine Mabel Baquero Aldaz
SECRETARIA GENERAL

DE: Mgr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)

FECHA: Machachi, 22 de octubre de 2025.

ASUNTO: Certificación respecto oposiciones del proceso de declaratoria del bien mostrenco "Cementerio de Aloasí"

Con un atento y cordial saludo, y con el propósito de culminar el proceso de regularización del bien inmueble identificado con clave catastral Nro. 1703520103035002000, en el cual se encuentra emplazado el inmueble conocido como Cementerio de Aloasí, se solicita respetuosamente se sirva certificar e informar a esta Procuraduría Síndica acerca de la existencia o no de oposiciones presentadas en relación al proceso de declaratoria de bien mostrenco, que hayan sido ingresadas al Gobierno Municipal a través del Balcón de Servicios de esta institución.

Esta solicitud se formula en estricto cumplimiento de lo dispuesto en la Ordenanza que regula el proceso de legalización de bienes inmuebles mostrencos y/o vacantes ubicados en la zona urbana y suelo rural de expansión urbana del cantón Mejía, considerando además que, acorde al Informe N° 21-DCS-2025 de fecha 16 de octubre de 2025, suscrito por la Lic. Estefanía Caizaluisa, Directora de Comunicación Social, se ha dejado constancia de las publicaciones efectuadas en atención a lo establecido en el artículo 13 de dicha ordenanza.

A tal efecto, se solicita que la verificación abarque el período comprendido entre el 08 de octubre de 2025 y la fecha actual, a fin de asegurar la continuidad del procedimiento legal correspondiente, en estricto cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ordenanza cantonal aplicable.

Particular que se comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Mgr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO
G.A.D. Municipalidad del Cantón Mejía



ELABORADO POR: Jean Jaramillo

MEMORANDO



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA DEL CONCEJO

RECIBIDO

RECIBIDO POR:

23 OCT 2025

FECHA:

HORA:

8hss

FIRMA:



Procuraduría
Síndica

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-399-MI

Machachi, 28 de octubre de 2025.

PARA: Mgtr. Israel Enríquez.
Procurador Sindico (e)

ASUNTO: Entrega de documentación

De mi consideración. –

En atención al Memorando Nro. 262-PS-REQ-2025, de fecha 22 de octubre de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Enríquez, procurador sindico (e), en la cual solicita lo siguiente: *"Certificación respecto oposiciones del proceso de declaratoria del bien mostrenco "Cementerio de Aloasí"*.

Por lo expuesto sírvase encontrar adjunto al presente la Razón de Certificación de los tramites ingresados en el periodo comprendido entre el 08 al 27 de octubre de 2025, referente a la oposición o no, relacionado a la declaratoria de bien mostrenco del predio con clave catastral Nro. 1703520103035002000.

Particular que comunico para los fines pertinentes

Atentamente,


Abg. Katerine Baquero.

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

RAZÓN DE CERTIFICACIÓN

RAZÓN: Siento por tal que, en el periodo comprendido entre el 08 de octubre al 27 de octubre de 2025, no han sido ingresadas por Balcón de Servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, presentación de oposición en relación al proceso de declaratoria de bien mostrenco del inmueble identificado con clave catastral Nro. 1703520103035002000, denominado "Cementerio de Aloasí".

La presente razón de certificación se elabora acorde a la respuesta presentada por parte de la Señora Rosa Eugenia Hurtado Paredes, técnico de Balcón de Servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía.

LO CERTIFICO. –

Machachi, 28 de octubre de 2025

Atentamente,


Abg. Katerine Baquero A.

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

BALCÓN DE SERVICIOS

Machachi, 28 de octubre 2025
Memorando No. 18-UBS-2025

PARA : Abg. Johanna Velozo
PROSECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DE : Sra. Rosa Hurtado
TÉCNICO DE BALCÓN DE SERVICIOS

Dando contestación al memorando Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-395-MI de fecha 28 de octubre 2025, y en el cual hace referencia al memorando No. 262-PS-REQ-2025 de fecha 22 de octubre del año en curso asunto: "Certificación respecto oposiciones del proceso de declaratoria del bien mostrenco "Cementerio de Aloasi" con clave catastral no. 1703520103035002000; me permito informar que como resultado de verificación en el archivo que reposa en la Unidad de Balcón de Servicios no se ha recibido ningún escrito, solicitud, presentados ante la municipalidad, correspondiente al período comprendido entre el 08 de octubre hasta el 27 octubre 2025.

Atentamente,

Sra. Rosa Hurtado
TÉCNICO DE BALCÓN DE SERVICIOS

